

TÍTULO I

DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO I: BASE LEGAL, ÁMBITO TERRITORIAL DE APLICACIÓN, OBJETO Y NATURALEZA DEL PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL.

ARTÍCULO 1.1.1.NU.- BASE LEGAL.

La redacción del presente Plan Básico de Ordenación Municipal de Ventas de Huelma tiene como base legal la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), así como su modificación, promulgada mediante el Decreto-ley 11/2022, de 29 de noviembre. Igualmente se aplicará lo especificado, a tal efecto, por el Decreto-ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y finalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la Administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica de Andalucía.

También será de aplicación el Reglamento General de la Ley 7/2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado mediante el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre (RG LISTA).

De carácter estatal, será aplicable el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

ARTÍCULO 1.1.2.NU.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

El presente Plan Básico de Ordenación Municipal (PBOM) será de aplicación en todo el ámbito territorial ocupado por el Término Municipal de Ventas de Huelma, de la provincia de Granada. Como núcleos urbanos asentados en el mismo se encuentran los de Ventas de Huelma y Ácula.

ARTÍCULO 1.1.3.NU.- OBJETO.

De acuerdo con la LISTA., el presente Plan Básico de Ordenación Municipal regulará el desarrollo urbanístico del Término Municipal de Ventas de Huelma, y tendrá por objeto su ordenación urbanística general (concreción del modelo general de ordenación, planificación estratégica de la evolución del modelo de ordenación a medio y largo plazo; definición del modelo de ordenación del suelo rústico) y la ordenación urbanística detallada del suelo urbano.

Igualmente, tal y como se refleja en el art. 88.6 del RG LISTA, el presente PBOM, en función de las características del municipio de Ventas de Huelma, se ha elaborado bajo los criterios de máxima simplificación y proporcionalidad en su documentación.

Contiene la documentación descrita en el art. 85 RG LISTA y que se considera imprescindible para la justificación y descripción de la ordenación urbanística propuesta, tanto la de carácter general como de carácter detallada, según las especificaciones de los artículos 86.3 y 89.4 del reglamento.

ARTÍCULO 1.1.4.NU.- NATURALEZA.

El Plan Básico de Ordenación Municipal (PBOM) es el instrumento capaz de desarrollar la remisión legal para la concreción de la ordenación urbanística, tanto general como detallada:

- El PBOM aparece regulado en la LISTA, en el marco del Título IV "La ordenación urbanística", concretamente en su Capítulo I, Sección 2ª "Instrumentos de ordenación urbanística general".
- El PBOM se desarrolla dentro de los límites y objetos señalados por la LISTA, legitimando la formulación de instrumentos de desarrollo de este: Plan Parcial de Ordenación, Plan de Reforma Interior, Plan Especial, Estudio de Ordenación y Estudio de Detalle.
- Clasifican y califican suelo, pudiendo prever actuaciones urbanísticas y actuaciones de transformación urbanística sobre el suelo urbano y sobre el suelo rústico, así como categorías y normas de protección para el suelo rústico.
- Se tramitan y aprueban por el procedimiento establecido por la LISTA, capítulo II del Título IV.

CAPÍTULO II: ÁMBITO TEMPORAL DE APLICACIÓN: PERIODO DE VIGENCIA, REVISIÓN Y MODIFICACIÓN.

ARTÍCULO 1.2.1.NU.- VIGENCIA DEL PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL.

Este Plan Básico de Ordenación Municipal entrará en vigor según lo previsto por la legislación vigente.

Tendrá vigencia indefinida, o en cualquier caso hasta cuando concurra alguno de los supuestos de innovación citados a continuación.

ARTÍCULO 1.2.2.NU.- REVISIÓN DEL P.B.O.M.

Sin perjuicio de la vigencia indefinida del presente PBOM en los términos de la LISTA, deberá procederse obligatoriamente a la Revisión del mismo cuando se produzcan alguno de los siguientes supuestos:

- Por alteraciones o variaciones sustanciales de las formas o de los ritmos de desarrollo del modelo general de ordenación previsto.
- Por concurrencia de otras circunstancias que aconsejen la elección de un modelo territorial distinto al del Plan que se redacta ahora.
- Por un importante desajuste de las previsiones y/o la cualidad de la actividad urbanística, como la alteración global del sistema de espacios libres, cambios generales en la red viaria, cambios en las previsiones especiales de equipamientos generales o supramunicipales, necesidad de clasificación o desclasificación sustancial del suelo urbano, o del suelo rústico, etc.
- Por afectación del territorio de una figura de planeamiento de rango superior y que exija dicha Revisión.

En función del grado de alteración de la estructura urbanística prevista para el territorio municipal en el presente PBOM, la Revisión será total o parcial.

ARTÍCULO 1.2.3.NU.- MODIFICACIÓN DEL P.B.O.M.

Se podrá modificar el presente instrumento en los términos señalados en la LISTA, siempre que ello no implique la adopción de distintos criterios y objetivos respecto de la ordenación urbanística general expuesta en este PBOM.

Por lo tanto, estas modificaciones deberán imprimir un mayor ajuste a la finalidad y criterios de unidad de este PBOM o prever, siempre con carácter puntual, alguna determinación u objetivo no previsto en el mismo.

La iniciativa de estas modificaciones puede ser promovida por el Ayuntamiento o por la iniciativa privada, conteniendo en cualquier caso un estudio comparativo y justificativo de la modificación presentada y su no incidencia en la coherencia del Plan.

ARTÍCULO 1.2.4.NU.- SEGUIMIENTO Y DESARROLLO DEL P.B.O.M.

Al efecto de materializar las posibles modificaciones o revisiones del instrumento de ordenación general que se redacta ahora, y del conjunto de trabajos relacionados con el control, seguimiento, protección y vigilancia, tanto de la actividad como de la legalidad urbanística establecida en el mismo, se recomienda al Ayuntamiento que cada tres años realice un "estudio donde se analice la adecuación de este PBOM y su cumplimiento en relación con aspectos como el crecimiento de los núcleos, la consolidación del suelo planificado, el impacto de nuevas implantaciones en suelo rústico, el cumplimiento de las prioridades establecidas, así como, en definitiva, la evolución del "modelo general de ordenación propuesto". Dicho documento servirá de base al Ayuntamiento para la iniciación de innovaciones del PBOM, si hubiere lugar a ello.

CAPÍTULO III: CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

ARTÍCULO 1.3.1.NU.- DEFINICIÓN.

Se denomina así a la división del suelo en distintas clases, atendiendo a su destino urbanístico y en función de sus características y condiciones.

La clasificación implica la vinculación del suelo a un tipo básico, y que precisa, por tanto, de un desarrollo; ya que por sí solo es insuficiente para regular el proceso de edificación y urbanización.

ARTÍCULO 1.3.2.NU.- CLASES DE SUELO EN FUNCION DEL REGIMEN URBANISTICO.

A partir de la entrada en vigor del presente Plan Básico de Ordenación Municipal, el territorio comprendido en el término municipal de Ventas de Huelma quedará dividido en las siguientes clases de suelo:

- Suelo Urbano (S.U.).
- Suelo Rústico (S.R.).

ARTÍCULO 1.3.3.NU.- SUELO URBANO.

Se define como suelo urbano el comprendido expresamente dentro del recinto grafiado como tal en los planos de ordenación del presente PBOM (a escala 1:2.000), careciendo de valor legal la referenciación del suelo a escalas menos detalladas, que tendrán únicamente valor indicativo.

Está constituido por los terrenos que están integrados en la malla urbana, constituida por una red de viales, dotaciones y parcelas propias del núcleo de población del que forma parte (Ventas de Huelma o Ácula); y además están transformados urbanísticamente por contar con acceso rodado por vía urbana y conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica.

ARTÍCULO 1.3.4.NU.- SUELO RÚSTICO.

Se define como suelo rústico a los terrenos comprendidos dentro del término municipal que, por carecer de usos y caracteres urbanos, por su necesidad de protección o por encontrarse en cualquiera de las situaciones previstas en el artículo 14 de la LISTA, debe mantener su destino actual.

ARTÍCULO 1.3.6.NU.- ELEMENTOS ESTRUCTURANTES.

Definidos en el capítulo V del presente título I de las Normas Urbanísticas.

CAPÍTULO IV: CALIFICACIÓN DEL SUELO.

ARTÍCULO 1.4.1.NU.- DEFINICION.

La calificación del suelo consiste en una cualidad de la propia clasificación del mismo. Se trata, por tanto, de un desarrollo o complemento de la clasificación, mediante la asignación de un "uso" y una "intensidad" a un ámbito territorial determinado.

ARTÍCULO 1.4.2.NU.- FACTORES QUE DETERMINAN LA CALIFICACION: USO E INTENSIDAD.

El "uso" del suelo se define como el modo de utilizar el mismo de acuerdo con lo que se establece en el presente PBOM.

La "intensidad" se define como la cantidad de edificación otorgada al uso que se permite en un ámbito espacial determinado (zona o parcela), y se define por la ocupación, aprovechamiento, alturas, etc.

Estos dos factores, uso e intensidad, se determinarán sobre los distintos ámbitos, zonas o parcelas comprendidos en las distintas categorías de suelo clasificadas en este término municipal, como respuesta al proceso urbanizador y de protección o preservación alcanzado.

ARTÍCULO 1.4.3.NU.- ZONAS Y SISTEMAS EN FUNCIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

El PBOM de Ventas de Huelma comprende las zonas que a continuación se enumeran según su clasificación y régimen jurídico:

* En Suelo Urbano:

- Sistema dotacional de espacios libres y zonas verdes: que comprenden las plazas, áreas peatonales, áreas de juego, parques y jardines.
- Sistema dotacional de equipamientos comunitarios, entre los que cabe señalar los de carácter básico (docente, deportivo, sanitario, social-cultural, religioso,...) y los de gestión (administrativo, protección civil, juzgado, etc...)

- Residencial; en general comprenderá casi toda la actividad lucrativa, dividiéndose en zonas de distinta calificación según su disposición en los núcleos urbanos y sus relaciones, como son zona de casco, de desarrollos, o en su caso zonas de edificación intensiva, extensiva o abierta.
- Turístico, Servicios y Productivo: completan la actividad lucrativa (alojamientos turísticos; comercial, oficinas, restauración y recreativo; artesanal, industrial, almacenamiento y logístico), previendo la posibilidad de construcción de edificios de estos usos siempre que respeten una cierta compatibilidad con el residencial.

* En Suelo Rústico:

Como ya se ha referido anteriormente, y salvo en los ámbitos delimitados como ATUNU (Actuaciones de Transformación Urbanística de Nueva Urbanización) según lo dispuesto en este PBOM; en las zonas delimitadas sobre este suelo no se permitirá el proceso urbanizador, y por tanto se redactarán normas para su especial protección y/o preservación según las zonas en que se divida, respetando lo previsto en planes de ámbito superior.

ARTÍCULO 1.4.4.NU.- ZONAS.

A los efectos de orientar el proceso de urbanización y de edificación, el PBOM divide a cada una de las categorías de suelo (urbano y rústico) en zonas, sin perjuicio del destinado a sistemas generales y locales.

Por tanto, las "zonas" están integradas por una extensión de suelo, continua o discontinua, sometida a un régimen uniforme.

Cuando los objetivos urbanísticos lo exijan, se distinguirán subzonas dentro de cada zona, para así establecer una gradación en la edificabilidad, una pormenorización de los usos, etc...

CAPÍTULO V: ELEMENTOS ESTRUCTURANTES: SISTEMAS GENERALES Y REDES GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS TÉCNICOS.

ARTÍCULO 1.5.1.NU.- DEFINICIÓN.

Constituyen los Elementos Estructurantes los "sistemas y elementos de titularidad pública determinantes para el desarrollo urbanístico" que fundamentan la estructura general y organización del territorio; y para los que el presente PBOM prevé la asignación de suelo en la forma y cuantía prevista por la LISTA.

La totalidad de los Elementos Estructurantes se delimitan incluidos en alguna de las clases de suelo en que el PBOM divide al municipio: urbano o rústico.

ARTÍCULO 1.5.2.NU.- FINALIDAD.

Los Elementos Estructurantes tienen por finalidad sentar las bases territoriales para la integración y prestación de servicios de interés general; y por ello presentan un interés colectivo y son determinantes para asegurar el adecuado desarrollo, funcionamiento y capacidad del modelo urbanístico establecido.

ARTÍCULO 1.5.3.NU- TIPOLOGÍA.

Los sistemas generales regulados y previstos por este PBOM corresponden a los siguientes tipos, de acuerdo con lo dispuesto en el articulado de la LISTA:

- Sistema General de Equipamientos Comunitarios.
- Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes
- Sistema General de Movilidad
- Redes Generales de Infraestructuras y Servicios Técnicos.

ARTÍCULO 1.5.4.- SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS.

El Sistema General de Equipamientos Comunitarios comprende las superficies destinadas a usos públicos y colectivos para destino directo de los ciudadanos. El suelo será de dominio público, pudiendo su gestión ser confiada indistintamente al sector privado o público.

Está integrado fundamentalmente por los equipamientos comunitarios de ámbito municipal de carácter básico (ECB: docente, deportivo, sanitario, socio-cultural, religioso, funerario) y de gestión (ECG: administrativo). Se relacionan los siguientes, todos ellos localizados en los núcleos urbanos y alrededores (territorio): planos O.1, O.2a y O.2b.

En Ventas de Huelma:

- colegio público. (SG-ECB-D-1)
- social usos múltiples. (SG-ECB-SO-1)
- social usos múltiples. (SG-ECB-SO-2)
- casa de la cultura. (SG-ECB-C)
- centro juvenil. (SG-ECB-SC)
- consultorio médico. (SG-ECB-SA)
- ayuntamiento. (SG-ECG-A)

En Ácula:

- colegio público. (SG-ECB-D-2)
- social usos múltiples. (SG-ECB-SO-3)
- social. (SG-ECB-SO-4)

Territorio

- zona deportiva. (SG-ECB-DP)
- cementerio Ventas de Huelma. (SG-ECB-F-1)
- cementerio Ácula. (SG-ECB-F-2)

ARTÍCULO 1.5.5.NU.- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

El Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes comprende los suelos destinados a jardines, áreas peatonales, áreas de juego y recreo de niños que son de uso y dominio público.

Se señalan los siguientes, todos ellos localizados en los núcleos urbanos y alrededores (territorio) (planos: O.1, O.2a y O.2b):

En Ventas de Huelma:

- Plaza c/ Ermita. (SG-EL/ZV-1)
- Plaza de la Iglesia. (SG-EL-2)
- Plaza Carretera (SG-EL/ZV-3)

En Ácula:

- Plaza del Pilar. (SG-EL-4)
- Plaza de la Iglesia. (SG-EL-5)
- Plaza c/ Huertos. (SG-EL-6)

Territorio

- Parque rural Ácula (SG-EL/ZV-7)

ARTÍCULO 1.5.6.NU.- SISTEMA GENERAL DE MOVILIDAD.

El Sistema General de Movilidad está integrado por el sistema viario de carácter estructurante, en su mayor parte perteneciente a la red viaria supramunicipal de carreteras en este caso. Todas ellas atraviesan alguno de los núcleos urbanos, conformando de esa forma tramos urbanos de las mismas, y en algunos casos travesías.

El resto de elementos estructurantes de movilidad lo conforman dos viales que recorren el casco urbano de cada uno de los núcleos.

Se relacionan en los planos O.1, O.2a y O.2b:

- Carretera A-338; de Granada a Alhama de Granada. (SG-M-1)
- Carretera GR-3402; de A-92 a A-338 / Ventas de Huelma. (SG-M-2)
- Carretera GR-3310; de A-338 / Ventas de Huelma a Cacín. (SG-M-3)
- Avda. del Temple-Calle Larga. Ventas de Huelma (SG-M-4)

- Calle Nuestra Señora del Rosario-plaza del Pilar-calle Huertos. Ácula (SG-M-5)

ARTÍCULO 1.5.7.NU.- REDES GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS TÉCNICOS.

Las Redes de Infraestructuras están conformadas, a su vez, por las consideradas principales o de alta (galerías, conducciones, depósitos, EDAR,...).

En cuanto a los Servicios Técnicos, están conformados por la nave de almacenamiento e infraestructuras municipales, así como por el punto limpio.

Se relacionan las siguientes, señaladas en los planos O.1, O.2a, O.2b y O.5:

- línea eléctrica de media tensión.
- captaciones de agua para abastecimiento y conexiones hasta depósitos.
- depósitos para almacenamiento y regulación del agua potable para abastecimiento. (I-DP 1 - 2)
- emisarios de saneamiento fecal y pluvial.
- estación depuradora (prevista). (I-EDAR)
- servicios del sistema de telecomunicaciones.
- nave almacenamiento e infraestructuras municipales. (ST-AI)
- punto limpio. (ST-PL)

CAPÍTULO VI: DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y DEROGATORIAS.

ARTÍCULO 1.6.1.NU.- DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

En base a la suspensión de licencias en las zonas, áreas o ámbitos donde pudiera existir contradicción entre las distintas figuras de planeamiento tramitadas o en tramitación y este PBOM; a la entrada en vigor del mismo, el Ayuntamiento resolverá las solicitudes de licencia suspendidas en su tramitación, atendándose a sus determinaciones.

La denegación total o parcial de las licencias suspendidas dará lugar a la indemnización en consecuencia con los gastos originados y conforme a lo establecido en la LISTA. En el caso en que las licencias estén caducadas no habrá lugar a indemnización alguna, debiéndose observar lo prescrito en este PBOM para una eventual solicitud de prórroga de las mismas.

ARTÍCULO 1.6.2.NU.- DISPOSICIONES DEROGATORIAS.

A la entrada en vigor del presente PBOM conforme al artículo 1.1.2.- y art. 1.2.1.- de estas Normas Urbanísticas, quedará sin efecto cualquier planeamiento redactado y ejecutado hasta el momento presente, por haber quedado todo él revisado y asumido por el presente documento. Cualquier otra actuación urbanística que se pretenda redactar y/o ejecutar deberá ceñirse ya a lo establecido en el presente Plan Básico de Ordenación Municipal.

CAPÍTULO VII: INTERPRETACIÓN DE LOS DOCUMENTOS. DETERMINACIONES.

ARTÍCULO 1.7.1.NU.- GENERALIDADES.

Las regulaciones de cada una de las clases de suelo son de aplicación a través de la concreta determinación resultante de la documentación gráfica y escrita de este documento de Plan Básico de Ordenación Municipal de Ventas de Huelma.

ARTÍCULO 1.7.2.NU.- INTERPRETACIÓN DEL PBOM. IMPRECISIONES.

Las condiciones de edificación contenidas en las Normas Urbanísticas de este PBOM se interpretarán por los servicios técnicos municipales atendiendo a su contenido y con sujeción a los fines y objetivos expresados en la Memoria de Ordenación.

En los casos de duda o de imprecisión prevalecerá la solución más favorable a la menor edificabilidad cuando lleve aparejada consigo una mayor dotación para equipamientos comunitarios y/o zonas libres.

ARTÍCULO 1.7.3.NU.- ORDEN DE PRELACION DE LOS DOCUMENTOS.

La documentación gráfica y escrita tendrán el mismo valor y alcance jurídicos.

En el caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al documento escrito. Cuando lo sea entre documentos gráficos, al de escala de mayor detalle. Cuando la discrepancia se plantee entre textos escritos, prevalecerá el texto de las Ordenanzas y Normas Urbanísticas por este orden, a cualquier otro.

ARTÍCULO 1.7.4.NU.- CARÁCTER DE LAS DETERMINACIONES.

Las determinaciones establecidas en el presente PBOM tendrán el carácter de Normas, Directrices o Recomendaciones, según las siguientes

definiciones de cada una de ellas, señalándose en las distintas determinaciones del mismo establecidas en la presente Normativa Urbanística.

Normas: determinaciones vinculantes de aplicación directa e inmediata a los terrenos o actuaciones sobre las que inciden.

Se señalarán mediante (N).

Directrices: determinaciones vinculantes en cuanto a sus fines.

Con sujeción a ellas se establecerán las medidas concretas en los instrumentos de ordenación derivados de este PBOM y en las actuaciones que en los mismos se contemplan para la consecución de dichos fines.

Se señalarán mediante (D).

Recomendaciones: determinaciones de carácter indicativo.

En el caso de apartarse de ellas, deberá justificarse de forma expresa la decisión adoptada y su compatibilidad con los principios generales y los objetivos establecidos en la LISTA.

Se señalarán mediante (R).

TÍTULO II

NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

CAPÍTULO I: CRITERIOS GENERALES. VINCULACIÓN CON OTRAS LEGISLACIONES.

ARTÍCULO 2.1.1.NU.- OBJETIVOS GENERALES. (D)

En el presente capítulo se establecen una serie de criterios que se instrumentarán y concretarán en la "normativa particular" de cada clase de suelo, con objeto de preservar del proceso de desarrollo urbano o de conservar determinados valores agrícolas, forestales, paisajísticos o culturales que concurren en el territorio.

ARTÍCULO 2.1.2.NU.- CRITERIOS GENERALES. (D)

Independientemente de las determinaciones de este PBOM, habrán de observarse una serie de connotaciones y normativas sectoriales que nos señalan los aspectos a proteger.

ARTÍCULO 2.1.3.NU.- PROTECCIÓN DEL TERRITORIO. (D)

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

Con este objetivo se considerarán no idóneas y en consecuencia actuaciones prohibidas todas las que, sin estar contempladas por el presente instrumento urbanístico, modifiquen o alteren las condiciones naturales del territorio, su destino y naturaleza, salvo que con la solicitud de licencia se acompañe un estudio ambiental que justifique la actuación y la total reversibilidad de sus efectos. Todo ello se tramitará por el

procedimiento establecido en las leyes urbanísticas y ambientales aplicables. Igualmente se procederá con todas las intervenciones que puedan perturbar el entorno paisajístico.

ARTÍCULO 2.1.4.NU.- PROTECCIÓN DE LOS NÚCLEOS URBANOS. (D)

De la misma forma que en el artículo anterior, los núcleos urbanos existentes serán protegidos, prohibiéndose cualquier intervención que implique una transformación profunda en su estructura o lesione valores específicos de su trama urbana.

Por lo tanto, los distintos instrumentos de ordenación urbanística detallada y proyectos en general que se tramiten para desarrollar este PBOM tendrán en cuenta lo anterior, justificando razonadamente las soluciones adoptadas.

ARTÍCULO 2.1.5.NU.- PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN. (D)

Con carácter general será protegida la edificación (como elemento que conforma la imagen urbana), prohibiéndose cualquier intervención que resultare disonante en relación con la edificación y su entorno.

Los propietarios de estas edificaciones deberán mantenerlas en unas condiciones dignas de seguridad, salubridad y ornato, tal y como señala la LISTA.

ARTÍCULO 2.1.6.NU.- VINCULACIONES CON OTRAS LEGISLACIONES. (D)

La totalidad de las actuaciones que se realicen como desarrollo del presente PBOM estarán supeditadas al cumplimiento de cuantas normativas y legislaciones sectoriales específicas fuesen de aplicación en relación con la protección del medio ambiente, los recursos naturales o la edificación existentes; como son las referentes a: Montes, Minas, Aguas, Carreteras, Defensa Nacional, Protección de Ambiente Atmosférico, Espacios Naturales Protegidos, Protección Ambiental, Patrimonio, Vías Pecuarias, Salud, etc...

CAPÍTULO II: CARRETERAS

ARTÍCULO 2.2.1.NU.- BASE LEGAL. (N)

Para las edificaciones o instalaciones que se pretenden efectuar a lo largo de las carreteras sobre terrenos lindantes, se cumplirá lo dispuesto en la Ley 8/2001 de 12 de Julio, de Carreteras de Andalucía, así como cualquier otra normativa que le sea de aplicación.

ARTÍCULO 2.2.2.NU.- CLASIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN. (N)

En el municipio de Ventas de Huelma se localizan las siguientes carreteras:

- a) Carretera A-338: de Granada a Alhama de Granada; perteneciente a la red intercomarcal incluida en la red autonómica, clasificada como “vía convencional” y en explotación por el Servicio de Carreteras de la Consejería correspondiente de la Junta de Andalucía.
- b) Carretera GR-3402: de A-92 a A-338 (Ventas de Huelma); perteneciente a la red provincial, clasificada como “vía convencional” y en explotación por el Servicio de Carreteras de la Diputación de Granada.
- c) Carretera GR-3310: de A-338 (Ventas de Huelma) a Cacín; perteneciente a la red provincial, clasificada como “vía convencional” y en explotación por el Servicio de Carreteras de la Diputación de Granada.

ARTÍCULO 2.2.3.NU.- GENERALIDADES. (N)

Se respetarán las zonas de “dominio público viario”, de “servidumbre legal”, “de afección” y de “no edificación” respecto a las vías convencionales existentes o previstas en este término municipal, como prescribe dicha Ley 8/2001.

ARTÍCULO 2.2.4.NU.- DOMINIO PÚBLICO VIARIO. (N)

Son de “dominio público viario” los terrenos ocupados por las carreteras, sus zonas funcionales y las zonas de dominio público adyacente a ambas.

Se entiende como la “arista exterior de la explanación” a la intersección del talud de desmonte, de terraplén o de los muros de sostenimiento, colindantes con el terreno natural.

ARTÍCULO 2.2.5.NU.- ZONAS FUNCIONALES DE LAS CARRETERAS. (N)

Son zonas funcionales de una carretera toda superficie permanentemente afectada al servicio público viario, tales como las destinadas a descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, aforo, pesaje, parada de autobuses, vías de servicio, instalaciones de servicio, así como las destinadas a la ubicación de las instalaciones necesarias para la conservación del dominio público viario, y otros fines auxiliares y complementarios.

ARTÍCULO 2.2.6.NU.- ACTUACIONES EN ZONA DE DOMINIO PÚBLICO. (N)

Solo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público viario de la carretera, previa autorización del organismo administrativo del que dependa, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija; sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

ARTÍCULO 2.2.7.NU.- ZONA DE DOMINIO PÚBLICO ADYACENTE. (N)

La zona de dominio público adyacente a las carreteras está formada por dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas de 3 metros de anchura en las vías convencionales (vías existentes en el término municipal de Ventas de Huelma) medidas en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma.

La zona de dominio público adyacente a las zonas funcionales de las carreteras está formada por una franja de terreno de 8 metros de anchura,

medida desde el borde exterior del perímetro de la superficie que ocupen. Las vías de servicio podrán estar incluidas en la zona de dominio público adyacente.

ARTÍCULO 2.2.8.NU.- ZONA DE SERVIDUMBRE LEGAL. (N)

La "zona de servidumbre legal" de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público adyacente definida en el artículo anterior de este Capítulo y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 8 metros en las vías convencionales, medidos desde las citadas aristas.

ARTÍCULO 2.2.9.NU.- ACTUACIONES EN ZONA DE SERVIDUMBRE LEGAL. (N)

En la zona de servidumbre legal no podrán realizarse obras ni se permitirán otros usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del organismo administrativo del que dependa la carretera y sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

ARTÍCULO 2.2.10.NU.- ZONA DE AFECCIÓN. (N)

La "zona de afección" de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre legal y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 50 m. medidas desde las citadas aristas en vías convencionales.

ARTÍCULO 2.2.11.NU.- ACTUACIONES EN ZONA DE AFECCIÓN. (N)

Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obra e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del organismo administrativo del que dependa la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

ARTÍCULO 2.2.12.NU.- ZONA DE NO EDIFICACIÓN. (N)

La "zona de no edificación", desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes, consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por las aristas exteriores de la calzada y exteriormente por dos líneas paralelas a las citadas aristas y a una distancia de 50 metros en las vías convencionales y de 25 metros en el resto de carreteras de menor importancia, medidas en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

Se entiende que la "arista exterior de la calzada" es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

No obstante, en virtud del art. 56.4 de la Ley 8/2001, excepcionalmente, la Administración podrá aumentar o disminuir la zona de no edificación en determinados tramos de las carreteras.

ARTÍCULO 2.2.13.NU.- TRAMOS URBANOS Y TRAVESÍAS. (N)

Los tramos de las carreteras que discurren por suelo clasificado de urbano en el presente PBOM se considerarán "tramos urbanos"; considerándose "travesía" la parte del tramo urbano en la que existan, al menos en uno de sus márgenes, edificaciones consolidadas como mínimo en las dos terceras partes de su longitud y un entramado de calles.

ARTÍCULO 2.2.14.NU.- AUTORIZACIONES. (N)

El otorgamiento de autorizaciones para realizar obras o actividades en las zonas de servidumbre y de afección de los tramos urbanos y travesías corresponde al Ayuntamiento, salvo cuando no estuviese aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento urbanístico, que tendrán que recabar informe previo al organismo administrativo del que dependa la carretera.

ARTÍCULO 2.2.15.NU.- ALINEACIONES. (N)

Con carácter general y sin perjuicio de otras alineaciones existentes, la zona de no edificación prevista anteriormente en el artículo 2.2.12.NU. viene definida en los planos de Ordenación del PBOM y en el Título III (Capítulo VI) de la Normativa Urbanística del mismo en la que afecta al suelo rústico.

ARTÍCULO 2.2.16.NU.- CONEXIONES VIARIAS. ACCESOS. (N)

Todos los accesos, tanto los nuevos, como las modificaciones o reordenación de los existentes, y los afectados por las actuaciones de transformación urbanística, deberán contar con la autorización de la Administración titular de la carretera. En este sentido, cualquier informe sectorial favorable por parte de dicha Administración en relación a un instrumento de ordenación urbanística general o de desarrollo, no implicará la conformidad, ni aprobación, ni autorización de los accesos propuestos en dichos documentos.

Para la autorización administrativa de estos Accesos, serán de aplicación las siguientes prescripciones legales: art. 57 LCA, arts. 101 a 106 RGC (con carácter supletorio), Orden FOM/273/2016 y O.M.16-12-97.

Con carácter general, no se autorizarán nuevos accesos a las carreteras, debiéndose utilizar los ya existentes.

No obstante, las nuevas conexiones viarias que se planteen deberán cumplir lo indicado en el Capítulo II del Título III de la O.M de 16-12-1997, de Accesos.

Las propuestas de nuevos accesos se tramitarán a través del Servicio de Carreteras del organismo competente. La documentación necesaria para la autorización de accesos, en caso de que proceda, se redactará en coordinación con dicho Servicio de Carreteras.

Así mismo, todas las conexiones a la red autonómica que se autoricen se realizarán con cargo al promotor de la actuación.

ARTÍCULO 2.2.17.NU.- ESTUDIO ACÚSTICO. (N)

Previo a llevar a cabo la actividad de ejecución urbanizadora de las actuaciones urbanísticas que puedan verse afectadas por la emisión sonora

generada por el tráfico en la carretera, será necesaria la realización de un estudio acústico y adopción de las medidas precisas que se deriven del mismo para el cumplimiento de los límites establecidos en la legislación de ruido en vigor, de forma que sea responsabilidad del promotor de la urbanización o de las posteriores edificaciones, el llevar a cabo la ejecución de dichas medidas a su cargo, y no del titular de la vía en la que se genere el ruido.

ARTÍCULO 2.2.18.NU.- ACTUACIONES PLANIFICADAS (D)

En materia de planificación de carreteras, por parte de la consejería competente en el ámbito del término municipal de Ventas de Huelma, cabe señalar el siguiente Estudio de Carreteras:

- “Proyecto de Acondicionamiento de la carretera A-338, tramo Escuzar-Agrón”. Clave 02-GR-1744-00-00-PC.
Proyecto en redacción.

CAPÍTULO III: VÍAS PECUARIAS

ARTÍCULO 2.3.1.NU.- BASE LEGAL. (N)

Será de aplicación la Ley 3/1995 de 23 de marzo de Vías Pecuarias y su Reglamento 155/1998, así como cualquier otra normativa que le sea de aplicación.

ARTÍCULO 2.3.2.NU.- CLASIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN. (N)

La clasificación y denominación de las vías pecuarias incluidas en el municipio de Ventas de Huelma fue realizada mediante el Proyecto aprobado por Orden Ministerial de 16/05/1969, publicada en BOE de fecha 08/08/1969.

Según dicho Proyecto son las siguientes:

- Vereda de Alhama a Granada (ancho legal 20'89 m).
- Vereda de Los Leñadores o de la Costa (ancho legal 20'89 m).
- Vereda de Arboya (ancho legal 20'89 m).

ARTÍCULO 2.3.3.NU.- DESLINDES. (N)

La totalidad de las vías pecuarias que atraviesan el municipio de Ventas de Huelma se encuentran deslindadas, algunas de ellas por distintos tramos. A continuación se indican las publicaciones de las coordenadas de cada una de ellas, trasladadas de los textos de los respectivos BOJAs, y representadas en los planos O.1, O.2 y O.4 del presente PBOM.

1.- VEREDA DE ALHAMA A GRANADA, deslindada en dos tramos.

El tramo 1 por Resolución de 12-5-2009, de la Dirección General de Sostenibilidad en la Red de Espacios Naturales, publicado en el BOJA nº 113, de 15-6-2009.

El tramo 2 por Resolución de 21-3-2006, de la Secretaría General Técnica, publicado en el BOJA nº 71, de 17-4-2006.

2.- VEREDA DE LOS LEÑADORES O DE LA COSTA, deslindada en dos tramos.

El tramo 1 por Resolución de 21-9-2005, de la Secretaría General Técnica, publicado en el BOJA nº 203, de 18-10-2005.

El tramo 2 por Resolución de 19-2-2007, de la Secretaría General Técnica, publicado en el BOJA nº 63, de 29-3-2007.

3.- VEREDA DE ARBOYA, deslindada por Resolución de 6-4-2005, de la Secretaría General Técnica, por la que se aprueba el deslinde de la vía pecuaria "Vereda de Cacín", en el término municipal de Chimeneas, en el que se incluyeron las coordenadas UTM que definen el trazado de la vía pecuaria "Vereda de Arboya", publicado en el BOJA nº 90, de 11-5-2005.

ARTÍCULO 2.3.4.NU.- DOMINIO PÚBLICO. (N)

Serán de dominio público las VIAS PECUARIAS, quedando prohibida la interrupción y la ocupación definitiva de las mismas; y estando las ocupaciones temporales sujetas a licencia urbanística.

No obstante, de acuerdo con lo establecido en el art. 14 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, la Consejería competente en medio ambiente podrá autorizar o conceder, en su caso, ocupaciones de carácter temporal por razones de interés público, y excepcionalmente y de forma motivada, para intereses particulares, siempre que tales ocupaciones no alteren el tránsito ganadero, ni impidan los demás usos compatibles o complementarios con aquel.

ARTÍCULO 2.3.5.NU.- RÉGIMEN URBANÍSTICO. (N)

Las vías pecuarias se clasifican como suelo rústico de especial protección por legislación sectorial.

En el Capítulo IV del Título III de la Normativa Urbanística de este PBOM se establecen las condiciones para su protección y conservación.

CAPÍTULO IV: RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

ARTÍCULO 2.4.1.NU.- BASE LEGAL. (N)

Se cumplirá con lo dispuesto en la siguiente legislación sin perjuicio de cualquier otra que le fuere de aplicación.

- Ley de 18 de marzo de 1966 y Decreto de 20 de enero de 1966 sobre Expropiación Forzosa y Servidumbres de Líneas Eléctricas.
- Reglamento de 28 de noviembre de 1968 de Alta Tensión.
- Reglamento de Baja Tensión de 20 de septiembre de 1973.

Se respetará lo dispuesto en la Ley de 17 de marzo de 1976 sobre Expropiaciones Forzosas y Servidumbres de Paso, Líneas, Cables y Haces Hertzianos.

ARTÍCULO 2.4.2.NU.- PROHIBICIONES. (N)

Queda prohibida la imposición de servidumbres de líneas de alta tensión sobre edificios y patios, centros escolares, campos deportivos, jardines, huertos, anejos de viviendas etc....

ARTÍCULO 2.4.3.NU.- DISTANCIAS. (N)

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:
 $d = 3.3 + U/100$ m., con un mínimo de 5 m.
- Bosques, árboles y masa de arbolado:
 $d = 1.5 + U/100$ m., con un mínimo de 2 m.

Siendo "U" la tensión expresada en KV y debiendo respetarse estas distancias mínimas tanto en vertical como en horizontal. A esta distancia se

le sumará el efecto de pandeo del cable debido a acción del viento, así como el de elongación debido a las temperaturas; según prescripciones de la normativa de Alta Tensión.

ARTÍCULO 2.4.4.NU.- TRAZADO. (D)

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

ARTÍCULO 2.4.5.NU.- ESTÉTICA. (D)

Las líneas eléctricas se llevarán de la manera más adecuada a la estética de la población y preferentemente mediante canalización subterránea frente a los tendidos aéreos apoyados en postes, castilletes o fachadas.

ARTÍCULO 2.4.6.NU.- EDIFICIOS Y ELEMENTOS DE INTERÉS. (N)

En los edificios declarados o incoados Bien de Interés Cultural así como en los edificios y elementos de interés quedan expresamente prohibidas las fijaciones o grapeados de conductores de las líneas eléctricas por sus fachadas o cubiertas.

CAPÍTULO V: AGUAS Y SUS CAUCES.

ARTÍCULO 2.5.1.NU.- BASE LEGAL. (N)

Los usos de las aguas se sujetarán a lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/ 2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y regulación complementaria (estatal), en la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía, así como cualquier otra normativa que le fuere de aplicación.

Se observará igualmente, en lo que no se oponga a lo anterior, lo dispuesto en el Real Decreto 849/1986 de 11 de abril por la que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, además del Real Decreto 927/1988 de 29 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica.

Por otra parte, no hay referencias en cuanto a los núcleos urbanos de Ventas de Huelma ni de Ácula en el Decreto 189/2002, de 2 de julio, "por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces".

ARTÍCULO 2.5.2.NU.- PROHIBICIONES. (N)

Quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos y barrancos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, sea cual sea el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos.

ARTÍCULO 2.5.3.NU.- ZONAS DE AFECCIÓN. (N)

Partiendo de la definición de "cauce natural" de una corriente continua o discontinua, como el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias; de "riberas" como las fajas laterales de los cauces situadas por encima del nivel de aguas bajas; y de "márgenes", como los terrenos que lindan con los cauces; se define una "ZONA DE SERVIDUMBRE" de 5 metros de anchura desde el límite del dominio público

hidráulico, para uso público que garantice el paso/recorrido del cauce; y una "ZONA DE PROTECCIÓN Y SEGURIDAD" (policía) de 100 metros de anchura desde los márgenes, en los que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen. Esta distancia puede ser modificada por el Organismo competente en materia de aguas, en atención a las necesidades específicas de las diferentes zonas (barranqueras, áreas inundables....).

Cualquier actuación dentro de esa zona de policía deberá contar con informe favorable de dicho organismo de cuenca.

ARTÍCULO 2.5.4.NU.- ZONA DE SERVIDUMBRE. (N)

La Zona de Servidumbre (para paso y/o recorrido del cauce) definida anteriormente, tendrá los fines de paso para el servicio del personal de vigilancia del cauce, paso para actividades de pesca fluvial, paso para el salvamento de personas o bienes, y varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional; pudiendo los propietarios de ellas sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso señalado. Las plantaciones de especies arbóreas requerirán autorización del organismo del que dependa la cuenca.

Se establece una franja de 5 metros de anchura (medida de forma horizontal para cada margen desde el límite del dominio público hidráulico).

ARTÍCULO 2.5.5.NU.- ZONA DE PROTECCIÓN Y SEGURIDAD/POLICÍA. (N)

En la Zona de Policía quedan sometidos a autorización del Organismo competente en materia de aguas las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno, las extracciones de áridos, las construcciones de todo tipo (tengan carácter provisional o definitivo) y cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

Esta zona de protección y seguridad de los cursos de agua (zona de policía) queda delimitada por una línea a 100 m. a ambos lados del albeo del cauce, teniendo en cuenta que esta distancia puede ser modificada por el propio Organismo de cuenca competente en atención a las necesidades

específicas de las diferentes zonas.

ARTÍCULO 2.5.6.NU.- ZONA DE FLUJO PREFERENTE. (N)

Se trata de la zona constituida por la unión de la zona o zonas donde se encuentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe; y de la zona donde, para la avenida de 100 años de periodo de retorno, se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas.

En estas zonas solo podrán ser autorizadas por el organismo de cuenca aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha vía.

Se respetarán las limitaciones a los usos en la zona de flujo preferente según lo dispuesto en los artículos 9.bis y 9.ter del R.D.P.H, según cada caso.

Por otra parte, no se permitirá la realización de obras de protección en esta zona, debiendo atender a las restricciones de usos de los artículos 9.bis, 9.ter, 9.cuarter y 14.bis del R.D.P.H, salvo las excepciones recogidas en el artículo 126.bis.3 de dicho reglamento, es decir, únicamente para protección de los suelos urbanos.

ARTÍCULO 2.5.7.NU.- ZONAS INUNDABLES. (N)

En las zonas consideradas inundables, determinadas mediante estudios hidrológicos-hidráulicos realizados por el Ayuntamiento, no se podrá realizar ningún tipo de construcción que suponga un obstáculo a la avenida de periodo del retorno de 500 años.

Los usos permitidos serán los de zonas verdes de uso público, pudiendo adscribirse al sistema general municipal siempre que no conlleven aglomeración de población, según lo dispuesto en el artículo 14.bis del R.D.P.H.

Dichas zonas deberán delimitarse y señalizarse convenientemente.

ARTÍCULO 2.5.8.NU.- VERTIDOS-RESIDUOS. (N)

Queda prohibido con carácter general:

- Efectuar vertidos de residuos industriales, tanto sólidos, como líquidos y gaseosos que bien de forma directa o indirecta contaminen las aguas, sus cauces o los acuíferos.
- 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 o degradación del medio público hidráulico.

ARTÍCULO 2.5.9.NU.- AGUAS CONTAMINANTES. (N)

Quedan prohibidos los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, el abastecimiento de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

ARTÍCULO 2.5.10.NU.- FOSAS SÉPTICAS. (D)

La construcción de fosas sépticas para saneamiento de edificaciones ubicadas en suelo rústico solo podrán ser autorizadas cuando se den las suficientes garantías, justificadas mediante estudio hidrogeológico, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

ARTÍCULO 2.5.11.NU.- CONCESIONES. (N)

Cualquier uso que se proyecte en terrenos pertenecientes al dominio público hidráulico debe ser objeto de la correspondiente concesión administrativa por parte de la Organismo de cuenca competente.

En la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras con cualquier finalidad que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se exigirá la

presentación del consiguiente expediente para la prevención ambiental en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten negativamente a la calidad de las aguas o a la seguridad de las poblaciones.

ARTÍCULO 2.5.12.NU.- EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN. (D)

Serán consideradas edificaciones fuera de ordenación aquellas ubicadas en el dominio público hidráulico, en zona de servidumbre o en zona inundable mientras no se realicen las obras de defensa adecuadas para la protección de la zona de flujo preferente. La realización de estas obras de defensa, si bien corrigen la inundabilidad, no modifican la consideración de fuera de ordenación de aquellas edificaciones ubicadas en dominio público hidráulico y en zona de servidumbre.

Por lo tanto, una vez ejecutadas las referidas obras de defensa, se podrá suprimir la consideración de fuera de ordenación a las zonas inundables pero no a las del dominio público hidráulico ni a las de las zonas de servidumbre.

ARTÍCULO 2.5.13.NU.- CRITERIOS HIDROLÓGICOS E HIDRÁULICOS. (D)

Las actuaciones en los cauces deberán ser respetuosas con sus riberas y márgenes, así como con las aguas que los recorren, de forma que el medio ambiente hídrico no sea alterado, adoptando medidas que eviten su degradación y procuren su recuperación. En este caso, como se ha reflejado anteriormente, no existen y por tanto no se prevé la corrección de puntos de riesgo en el municipio.

A la hora de proyectar las zonas afectadas por las actuaciones urbanísticas, deberán tenerse en cuenta los siguientes criterios de tipo hidrológico e hidráulico:

- Deberá dejarse en su estado natural, libre de cualquier cerramiento o muro en una franja de 5 metros contados desde el límite del dominio público hidráulico, - el cual se estima que sensiblemente coincide con la zona ocupada por la avenida de periodo de retorno 10 años, de la cual se han obtenido sus límites en el estudio hidrológico-hidráulico del PBOM -. Esta

franja de 5 metros es la Zona de Servidumbre indicada en la Ley de Aguas, y deberá dejarse libre para el tránsito, pudiendo disponerse caminos peatonales. El dominio público hidráulico y la zona de servidumbre no son compatibles con sistemas generales de espacios libres.

Terrenos inundables:

En la planimetría del PBOM, planos O.2 y O.3 se reflejan las líneas de avenida para periodos de 10 años (sensiblemente coincidente con el dominio público hidráulico) y de 500 años; según las conclusiones del Estudio Hidrológico-Hidráulico del PBOM. Igualmente se reflejan las zonas de servidumbre y las zonas de policía de cauces.

Las zonas inundables son compatibles con los Sistemas Generales de espacios libres y zonas verdes en suelo rústico. En ellas, los usos permitidos serán de jardines, parques y áreas de juego y recreo, siempre al aire libre, sobre tierra y sin ningún tipo de cerramiento. Dichos espacios libres serán de uso público y en ellos se realizarán fundamentalmente plantaciones de arbolado y jardinería.

Los usos que se establezcan en los espacios libres que ocupen zonas inundables deben de cumplir los siguientes requisitos:

- No disminuyan la capacidad de evacuación de los caudales de avenidas.
- No incrementen la superficie de la zona inundable.
- No produzcan afección a terceros.
- No agraven los riesgos derivados de las inundaciones, ni se generen riesgos de pérdidas de vidas humanas. No se permitirá su uso como zona de acampada.
- No degraden la vegetación de ribera existente.
- Permitan una integración del cauce en la trama urbana, en forma tal que la vegetación próxima al cauce sea representativa de la flora autóctona riparia, preservando las especies existentes y acometiendo el correspondiente proyecto de restauración, rehabilitación o mejora ambiental del cauce y sus márgenes, siempre teniendo en cuenta las especies riparias nativas del lugar.
- Las especies arbóreas no se ubiquen en zonas que reduzcan la capacidad de evacuación de caudales de avenida.

Pasos transversales:

Los pasos transversales de ríos y arroyos deberán estar diseñados para evacuar la avenida de 500 años de periodo de retorno, sin incrementar la superficie de zona inundable aguas arriba, ni agravar sus daños, ni producir afección a terceros. Se ejecutarán mediante estructuras (puentes) de sección libre (no sobre marcos prefabricados), teniendo en cuenta que deben de evacuar la avenida de 500 años, sin empeorar las condiciones preexistentes. Asimismo se cuidará su diseño de modo que no sea necesaria la realización de ninguna estructura dentro del cauce y sin que los estribos correspondientes afecten a la vegetación de ribera.

Encauzamientos:

No existen encauzamientos propiamente dichos que atraviesen ninguno de los núcleos urbanos: Ventas de Huelma o Ácula; sin perjuicio de que Ventas de Huelma es atravesado por el denominado Barranco Hondo.

Tampoco se permitirán las obras de encauzamientos salvo las dirigidas a corregir el riesgo de inundaciones en suelo urbano.

En ningún caso se permitirá el embovedado de cauces.

Instrumentos de ordenación urbanística de desarrollo:

Los planeamientos de desarrollo deberán incorporar las limitaciones de uso en las zonas inundables previstas por las normativas legales existentes al efecto. Los Proyectos de Urbanización deberán definir las medidas de prevención de riesgos a adoptar durante las fases de ejecución de obras para asegurar la evacuación ordenada de las aguas pluviales que pudieran producirse, así como la retención de los materiales sueltos erosionados en las zonas de obra y que no cuenten con suficiente consolidación.

ARTÍCULO 2.5.14.NU.- INFORMES SOBRE ACTUACIONES. (D)

Para la ejecución de cualquier edificación que se ubique en la franja de 100 m de policía de cauce, se solicitará informe al organismo de cuenca salvo que la actuación se sitúe en suelo urbano y exista informe favorable de dicho organismo a las determinaciones del presente PBOM.

CAPÍTULO VI: FLORA Y FAUNA.

ARTÍCULO 2.6.1.NU.- BASE LEGAL. (N)

Además de las determinaciones contenidas en este capítulo, será de aplicación la siguiente legislación sin perjuicio de cualquier otra que le fuere de aplicación.

- Ley 4/89, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.
- Real Decreto 439/1990, de 30 de marzo, por el que se regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas.
- Decreto 194/1990, de 19 de junio, por el que se establecen normas de protección de Avifauna para instalaciones eléctricas de alta tensión con conductores no aislados.
- Ley 2/92, de 15 junio, Forestal de Andalucía.
- Ley 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y Lucha contra los incendios forestales.
- Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Prevención y lucha contra incendios forestales.
- Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la flora y fauna silvestres.
- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.
- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y la Biodiversidad.
- Decreto 23/2012, de 14 de febrero, por el que se regula la conservación y el uso sostenible de la flora y de la fauna silvestres y sus hábitats.

ARTÍCULO 2.6.2.NU.- BIODIVERSIDAD Y GEODIVERSIDAD. (D)

El Decreto 23/2012, de 14 de febrero, por el que se regula la conservación y el uso sostenible de la flora y la fauna silvestres y sus hábitats, en su artículo 10.2 sobre integración de los principios de conservación, restauración y uso sostenible de la biodiversidad en las políticas sectoriales, determina que los instrumentos de planificación territorial y urbanística incorporarán, en el ámbito de sus determinaciones, los objetivos previstos en los planes regulados en este Decreto para la reintroducción, recuperación,

conservación o manejo de las citadas especies. Por lo tanto, el presente PBOM se ajustará a la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y la Biodiversidad, Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la flora y la fauna silvestres, Acuerdos de 18 de enero de 2011 y de 13 de marzo de 2012, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueban los planes de recuperación y conservación de determinadas especies silvestres y hábitats protegidos, entre otros las aves necrófagas y las altas cumbres, y Acuerdo de 27 de septiembre de 2011, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba la Estrategia Andaluza de Gestión Integrada de la Biodiversidad.

ARTÍCULO 2.6.3.NU.- TALA DE ARBOLADO. (N)

La tala de árboles estará sujeta al requisito de obtención de licencia urbanística, quedando prohibidas todas aquellas prácticas que lleven aparejadas la degradación de riberas y cauces.

Se considerarán especialmente protegidas las masas forestales en las que la densidad del arbolado supere el 60% de la superficie, quedando prohibida en ellas la ocupación por la edificación.

ARTÍCULO 2.6.4.NU.- CERCADOS Y TENDIDOS ELÉCTRICOS. (D)

Las instalaciones de cercados permanentes en fincas agrícolas, ganaderas, forestales o de otro tipo estará sujeta a la concesión de licencia urbanística. Esta no podrá ser concedida cuando se dé alguno de los siguientes supuestos:

- Que la apertura de las mallas inferiores impida el paso libre de animales como el conejo o la liebre, haciendo salvedad en aquellos casos en que se pretende proteger huertas y regadíos.
- Que disponga instalaciones para su electrificación.

Para la instalación de tendidos eléctricos será requisito imprescindible la disposición de dispositivos en torres o torretas cuyo objeto sea el de impedir la eventual electrocución de aves.

CAPÍTULO VII: MEDIO AMBIENTE.

ARTÍCULO 2.7.1.NU.- BASE LEGAL. (N)

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; sin perjuicio de cualquier otra que le fuere de aplicación.

- Ley 38/72 de Protección del Medio Ambiente Atmosférico de 22 de Diciembre de 1972.
- Decreto 833/1975 de 6 de febrero en desarrollo de la Ley de Protección del Medio Ambiente Atmosférico.
- Decreto 2204/1975 sobre características, calidades y condiciones de empleo de carburantes y combustibles.
- Ley 42/75 de recogida y tratamiento de los desechos de residuos sólidos urbanos, de 19 de noviembre de 1975.
- Orden de 18 de enero de 1976, del Ministerio de Industria, sobre prevención y corrección de la contaminación industrial de la atmósfera.
- Plan Director de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos de la provincia de Granada.
- Ley 14/ 1986 de 25 de abril, General de Sanidad, artículos 42.3 a), b), c).
- R.D. 1163/1986 de 13 de junio por el que se modifica la Ley 42/1975 sobre deshechos y residuos sólidos urbanos (BOE número 149 de 23 de junio).
- Ley 20/1986 de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos.
- Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la anterior Ley.
- Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.
- 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 7/2007, de Gestión Integral de Calidad Ambiental.
- Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos.
- Decreto 153/96, de 30 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de

Informe Ambiental de la Comunidad Autónoma Andaluza.

- Decreto 297/95, de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental de la Comunidad Autónoma Andaluza.
- Decreto 283/95 de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma Andaluza.
- Decreto 74/96, de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Calidad del Aire de la Comunidad Autónoma Andaluza y Orden de 23 de febrero de 1996 que lo desarrolla.

ARTÍCULO 2.7.2.NU.- UTILIZACIÓN RACIONAL. (D)

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

ARTÍCULO 2.7.3.NU.- INDUSTRIAS FABRILES. (N)

Las industrias fabriles que deban ser consideradas como peligrosas o insalubres sólo podrán emplazarse, como regla general, a una distancia mínima de 2.000 m. del límite del núcleo más próximo de población agrupada, sin perjuicio de la distancia que se establezca en el estudio de prevención ambiental que posibilite dicha instalación industrial.

ARTÍCULO 2.7.4.NU.- ELEMENTOS CORRECTORES. (D)

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 pueden producir humos, polvo o ruidos deberán dotarse inexcusablemente de los elementos correctores necesarios para evitar molestias al vecindario.

ARTÍCULO 2.7.5.NU.- ACTIVIDADES DE ALMACENAJE. (D)

Las actividades cuyo objeto sea almacenar o expender mercancías de fácil

descomposición (pescaderías, carnicerías o similares) deberán estar dotadas obligatoriamente de cámaras frigoríficas de dimensiones apropiadas de forma que no se produzcan malos olores y que quede a salvo la salubridad pública.

ARTÍCULO 2.7.6.NU.- VIBRACIONES. (D)

En los comercios, pequeños talleres artesanales y locales públicos en general, con el fin de evitar vibraciones y ruidos molestos, no podrán instalarse motores fijos, cualquiera que sea su potencia, sin la expresa autorización que señalará las medidas correctoras pertinentes.

ARTÍCULO 2.7.7.NU.- ADAPTACIÓN AL AMBIENTE CIRCUNDANTE. (D)

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

- Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional habrán de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.
- En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar la perspectiva propia del mismo.
- En consecuencia, no se autorizarán las construcciones cuyas cubiertas pudieran producir reflejo de sol, tengan brillo metálico o cuyo color o textura supongan una ruptura del tono dominante en el resto de las edificaciones, como es el caso de chapas galvanizadas o de fibrocemento, salvo en suelos industriales.
Por lo tanto, en el suelo urbano residencial solo se autorizarán las construcciones cuyas cubiertas estén ejecutadas con teja o terrazas soladas.
- Las naves y demás edificaciones industriales en cualquier tipo de suelo

rústico se rodearán necesariamente de hileras de árboles de modo que su forma o aspecto exterior no sea distorsionante con el paisaje rural del municipio.

ARTÍCULO 2.7.8.NU.- ANUNCIOS Y CARTELES. (D)

- En las travesías de las poblaciones 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 desarrollan en los mismos.
- No se permitirán los anuncios pintados directamente sobre las rocas, taludes, faldas de montaña..., y en general los carteles que atenten contra la naturaleza y el paisaje.
- 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.
- No se permitirá su colocación sobre cerros, peñones o zonas de especial valor paisajístico y que constituyen lugares característicos, típicos y tradicionales del municipio.

ARTÍCULO 2.7.9.NU.- ZONAS FORESTALES. (N)

En cumplimiento de lo dispuesto en la Sección 3ª del Capítulo I del Título III del Decreto 247/2001, todas las actuaciones (urbanizaciones, instalaciones industriales o edificaciones en general) a ubicar en terreno forestal o dentro de la "Zona de Influencia Forestal" (franja circundante de los terrenos forestales que tiene una anchura de 400 m), están obligados a lo siguiente:

- Mantener una faja de seguridad de una anchura mínima de 15 m, libre de residuos, matorral y vegetación herbácea. Se pueden mantener formaciones arbustivas cuando la separación entre arbustos sea al menos de 3 m. Se pueden mantener formaciones arbóreas siempre que la distancia mínima entre los árboles sea de 6 m, que no haya continuidad horizontal entre copas, y que estén podados hasta una altura mínima de 2'5 m.

- Mantener limpios de vegetación los viales, tanto los de acceso como los interiores, y las cunetas. Deberá existir una faja limpia de 1 m. de ancho desde el borde del vial, libre de vegetación arbustiva, matorral o vegetación herbácea o seca. Podrán existir árboles, siempre y cuando no haya continuidad horizontal entre las copas.

Con el fin de llevar a cabo los requisitos anteriores, en los casos en que los límites de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización estén dentro de zona de influencia forestal, deberá recogerse en los planos del instrumento de desarrollo, una línea que represente la referida faja de 15 metros. Además, la Normativa exigirá, para aquellas actuaciones, promociones o reformas en las que sea obligatoria dicha faja, que se recoja expresamente en la licencia de inicio de la obra, que de forma previa al comienzo de los trabajos de construcción debe estar realizada la faja de seguridad. En el caso de que los terrenos donde radique la faja de seguridad no sean propiedad del promotor de la actuación de que se trate, deberá existir una servidumbre sobre este terreno, de forma previa a la autorización de inicio de las obras, que permita su construcción y mantenimiento posterior.

Cualquier promotor de una edificación, instalación industrial o urbanización ubicada en Zona de Peligro deberá presentar en el Ayuntamiento un Plan de Autoprotección que establezca las medidas y actuaciones necesarias para la lucha contra los incendios forestales, para que a su vez sea integrado en el Plan Local de Emergencias por Incendios Forestales, condicionando a este hecho el otorgamiento de licencia urbanística.

Así mismo, todas las actuaciones antes mencionadas deberán cumplir los requisitos dispuestos en el Título IV, Capítulo I, Sección 4ª, Planes de Autoprotección Local de la Ley 5/99 de Incendios Forestales (artículos 42, 43 y 44), y Título IV, Capítulo I del Decreto 247/2001 (artículo 33).

Para finalizar, cualquier infraestructura, instalación, uso o actividad que se proyecte y conlleve especialmente el uso del fuego en Terreno Forestal y/o en la zona de Influencia Forestal, deberá cumplir el Título III, Capítulo IV, Regulación de usos y actividades de la Ley 5/1999 (artículos 28, 29, 30 y 31), y el Título III Régimen de usos y actividades del Decreto 247/2001 (artículos 11 al 30 inclusive).

CAPÍTULO VIII: PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO.

SECCIÓN I: CONDICIONES GENERALES.

ARTÍCULO 2.8.1.NU.- BASE LEGAL. (N)

Sin perjuicio de las disposiciones particulares establecidas en el presente PBOM y de forma concreta en el catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, será de aplicación lo dispuesto en la legislación general aplicable y en particular las siguientes; sin perjuicio de cualquier otra que le fuere de aplicación.

- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico- Artístico Español. Disposición adicional 2ª de la Ley 16/1985 de 25 de junio, del Patrimonio Histórico-Artístico Español, referente a la vigilancia y conservación de escudos, emblemas, cruces de término y rollos de justicia.
- Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.
- Decreto 4/1993, de 26 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Organización Administrativa referida al Patrimonio Histórico de Andalucía, en lo que no se oponga a la referida Ley 14/2007.
- Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, en lo que no se oponga a la referida Ley 14/2007.
- Decreto 168/2003, de 15 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, en lo que no se oponga a la referida Ley 14/2007.

ARTÍCULO 2.8.2.NU.- COOPERACIÓN MUNICIPAL. (D)

El Ayuntamiento garantizará el enriquecimiento del patrimonio histórico, cultural y artístico de cada municipio y de los bienes que lo integran, cualquiera que sea su régimen jurídico y su totalidad. 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.

En base lo anterior, notificará a la administración competente cualquier amenaza, daño o perturbación de su función social que tales bienes sufran.

ARTÍCULO 2.8.3.NU.- PATRIMONIO INMUEBLE. (N)

En los bienes inmuebles declarados o incoados Bien de Interés Cultural y en los inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz 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 cubiertas cualquier clase de rótulo, señal o símbolo, así como para realizar obras en el entorno afectado por la declaración.

Queda prohibida la colocación de publicidad comercial y cualquier clase de antenas y conductores en las fachadas y cubiertas en 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.

ARTÍCULO 2.8.4.NU.- RUINAS. (N)

La consejería competente en materia de patrimonio histórico deberá ser notificada de la apertura y resolución de los expedientes de ruina que se refieran a bienes afectados por la inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, la cual podrá constituirse en parte interesada en cualquier expediente de ruina que pueda afectar directa o indirectamente al Patrimonio Histórico.

La firmeza de la declaración de ruina no llevará aparejada la autorización de demolición de inmuebles catalogados.

En el supuesto de que la situación de ruina lleve aparejado peligro inminente de daños a las personas, la entidad que hubiera incoado expediente de ruina deberá adoptar las medidas necesarias para evitar dichos daños, previa obtención de la autorización prevista legalmente. Las medidas que se adopten no podrán incluir más demoliciones que las estrictamente

necesarias y se atenderán a los términos previstos en la citada autorización.

ARTÍCULO 2.8.5.NU.- DEMOLICIONES. (N)

No procederá la demolición de inmuebles inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, aunque podrán admitirse, excepcionalmente, demoliciones derivadas de la ejecución de proyectos de conservación, que exigirán la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

Igualmente, las demoliciones que afecten a inmuebles integrantes del entorno de Bienes de Interés Cultural exigirán la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

ARTÍCULO 2.8.6.NU.- PATRIMONIO MUEBLE. (N)

Los bienes muebles inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico como Bien de Interés Cultural no podrán ser sometidos a tratamiento alguno sin autorización expresa de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

Los bienes muebles incluidos de forma expresa en la inscripción de un inmueble como Bien de Interés Cultural en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, son inseparables del inmueble del que forman parte y, por tanto, su transmisión o enajenación sólo podrá realizarse conjuntamente con el mismo inmueble, salvo autorización expresa de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

Las personas propietarias, titulares de derechos o simples poseedoras de bienes muebles inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, además de las obligaciones establecidas en otros preceptos, deberán, antes de efectuar cualquier cambio de ubicación de dichos bienes, notificarlo a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico. Se exceptúa de esta obligación el cambio de ubicación dentro del mismo inmueble en el que se encuentre el bien.

ARTÍCULO 2.8.7.NU.- PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO. (N)

A- Hallazgos casuales:

La aparición de hallazgos casuales de objetos y restos materiales que posean los valores propios del Patrimonio Histórico Andaluz deberá ser notificada inmediatamente a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico o al Ayuntamiento correspondiente, quien dará traslado a dicha Consejería en el plazo de veinticuatro horas.

En ningún caso se podrá proceder, sin la autorización y supervisión previa de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, a la remoción de los restos o bienes hallados, que deberán conservarse en el lugar del hallazgo, facilitándose su puesta a disposición de la Administración (artículo 50.1 de la Ley 14/2007, del Patrimonio Histórico de Andalucía).

B- Patrimonio arqueológico conocido:

Las intervenciones arqueológicas en estos ámbitos necesitarán la previa autorización de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico (artículo 52 Ley 14/2007), debiendo estar suscritos por técnico competente (art. 6 del Reglamento de Actividades Arqueológicas).

Realizada la actividad arqueológica y evaluados sus resultados se determinarán, por el órgano competente para autorizar la intervención, las previsiones que habrán de incluirse en el correspondiente proyecto para garantizar, en su caso, la protección, conservación y difusión de los restos arqueológicos, que a su vez condicionarán la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico asignado por el PBOM (artículo 59 Ley 14/2007).

La solicitud de licencia deberá ser comunicada a la administración competente en materia de arqueología, quien tras valorar el proyecto, informará de las medidas necesarias para la protección y conservación del patrimonio arqueológico.

ARTÍCULO 2.8.8.NU.- PATRIMONIO ETNOLÓGICO. (N)

Los bienes integrantes del Patrimonio Etnológico Andaluz (parajes, espacios, construcciones o instalaciones vinculadas a formas de vida, cultural, actividades y modos de producción propios de la comunidad de Andalucía) deberán ser conservados.

La inscripción de una actividad de interés etnológico en el catálogo General del Patrimonio Histórico Andalúz podrá incluir la protección de un ámbito territorial vinculado a su desarrollo, y de los bienes muebles que se le asocien.

Las intervenciones en el ámbito territorial vinculado a una actividad inscrita se someterán al régimen de autorizaciones que les corresponda, en función de la clase de inscripción que se realice.

SECCIÓN II: NORMATIVA DE PROTECCIÓN.

ARTÍCULO 2.8.9.NU.- RELACIÓN CON EL ENTORNO. (D)

Las nuevas edificaciones deberán respetar, en general, las características de las edificaciones del entorno donde se ubiquen; y de forma concreta y según las normas que en este capítulo se especifican, si existen elementos catalogados de interés histórico-artístico en el mismo. En estos casos, el Ayuntamiento podrá exigir, en la tramitación de proyectos de edificaciones, soluciones correctoras del impacto que éstas pudieran originar en el entorno inmediato.

ARTÍCULO 2.8.10.NU.- CONDICIONES ESTÉTICAS. (N)

En todas las actuaciones (Mejora, Reforma y Obra Nueva) deberá plasmarse la clara distinción entre los elementos que se conservan y los de nueva incorporación, con objeto de no desvirtuar los elementos originales y auténticos.

En las obras de Reforma (Rehabilitación y Renovación) se recuperarán los elementos y materiales que puedan ser reutilizables, con objeto de mantener el carácter de la arquitectura que significa y valora a dicha construcción. La incorporación de nuevos materiales deberá hacerse de forma acorde con los que permanecen.

Cuando la actuación tenga por objeto o incluya la fachada se tenderá a mantener el carácter primitivo de la edificación, suprimiendo aquellos

elementos disonantes con el valor arquitectónico de la edificación de que se trate.

ARTÍCULO 2.8.11.NU.- TIPOLOGÍA DE LOS ELEMENTOS DE INTERÉS. (N)

En función de las características de los bienes a proteger y a los efectos de su regulación, el presente PBOM diferencia entre los siguientes tipos básicos, recogidos en el Catálogo:

- “edificaciones”: edificios de interés histórico, artístico, cultural o social. Se incluyen los correspondientes a la arquitectura defensiva.
- “infraestructuras”: elementos que posee un relevante valor histórico, artístico y/o cultural en relación con su función, y que cuentan o han contado con una determinada y notable relevancia en sí mismas o en su entorno.
- “elementos de interés etnológico”: elementos, materiales o no, que forman parte del acervo cultural de la región, y que contribuyen a configurar la identidad propia de los habitantes de la zona.
- “espacios de interés”: espacios libres localizados tanto en el medio urbano como en el medio rural, configurados como áreas naturales, de ocio y recreo, jardines, etc..., que comportan un interés de cierta relevancia para el municipio por sus características (paisajísticas, naturales, tipológicas, formales, históricas, de localización, etc...)

ARTÍCULO 2.8.12.NU.- AUTORIZACIONES. (N)

Será obligatoria la obtención de autorización por parte de la Consejería competente en materia de patrimonio, con carácter previo a las restantes licencias o autorizaciones que fueran pertinentes, para realizar cualquier cambio o modificación que los particulares u otras Administraciones Públicas deseen llevar a cabo en inmuebles objeto de inscripción como Bienes de Interés Cultural o su entorno, así como en los bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía.

SUBSECCIÓN I: PROTECCIÓN DE LOS ELEMENTOS DEL TIPO EDIFICACIONES.**ARTÍCULO 2.8.13.NU.- GRADOS DE PROTECCIÓN DE LOS ELEMENTOS DEL TIPO EDIFICACIONES. (N)**

En función de los valores históricos, culturales y arquitectónicos de las Edificaciones y a los efectos de su regulación normativa, el presente Plan distingue entre los siguientes grados de protección:

G1- PROTECCIÓN ESTRUCTURAL O ARQUITECTÓNICA.

G2- PROTECCIÓN AMBIENTAL.

La asignación del grado de protección correspondiente a cada elemento se realiza en las propias Determinaciones de Protección de su ficha de Catálogo.

ARTÍCULO 2.8.14.NU.- REGULACIÓN DEL GRADO DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL O ARQUITECTÓNICA. (N)

Se incluyen en este grado de protección aquellas EDIFICACIONES cuya conservación debe garantizarse de forma global, al conservar en su integridad todos los elementos característicos y significativos que representan las diversas tipologías arquitectónicas del lugar.

Las edificaciones incluidas en este grado de protección sólo podrán ser objeto de obras tendentes a la buena conservación de lo edificado y de obras de reforma menor y parcial que no afecten a sus características arquitectónicas esenciales, por lo que deberán conservar la unidad arquitectónica original. Se permitirán los niveles de intervención N1 a N4.

Se permitirán solamente los usos originales de la edificación y aquellos otros que se consideren compatibles con el mantenimiento de la unidad arquitectónica. Todo ello, de acuerdo con las determinaciones relativas a los usos permitidos por el PBOM.

ARTÍCULO 2.8.15.NU.- REGULACIÓN DEL GRADO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL. (N)

Se incluyen en este grado de protección las EDIFICACIONES valorables por las cualidades intrínsecas del espacio en el que se insertan, considerándose parte sustancial de éste, además de por su aspecto exterior.

Las edificaciones incluidas en este grado de protección podrán ser objeto de cualquiera de las obras tendentes a la buena conservación de lo edificado así como de reforma, y en casos de justificada necesidad, de pequeñas ampliaciones. Se permitirán los niveles de intervención N1 a N5.

Se permitirán los usos originales de la edificación y todos aquellos que se consideren compatibles con el mantenimiento de la unidad arquitectónica; todo ello, de acuerdo con las determinaciones relativas a los usos permitidos por el PBOM.

ARTÍCULO 2.8.16.NU.- NIVELES DE INTERVENCIÓN EN LOS ELEMENTOS DEL TIPO EDIFICACIONES. (N)

Para las EDIFICACIONES incluidas en Catálogo se encuentran definidos cinco niveles de intervención sobre las mismas, englobadas en tres tipologías de actuación: mejora, reforma y obra nueva.

MEJORA: actuaciones que no implican la modificación de las características arquitectónicas de la edificación. Se permitirán para todos los grados de protección.

Nivel 1. Mantenimiento y conservación.

Actuaciones que, sin modificar las características originales y fundamentales de la edificación, tienen por objeto conservar las condiciones para el uso y funcionamiento del mismo.

Nivel 2. Consolidación y restauración.

Actuaciones de tipo estructural destinadas a garantizar las condiciones de estabilidad necesarias en la edificación o partes de la misma, para su correcto uso; manteniendo características estructurales originales, elementos y aspectos esenciales.

REFORMA: actuaciones en las que las características de la edificación pueden sufrir ligeras modificaciones (organización general y estructural, distribución interior...), manteniendo la edificación existente. Se permitirán para todos los grados de protección salvo para el de protección integral.

Nivel 3. Rehabilitación.

Actuaciones vinculadas a la modificación de la organización general de la edificación, respecto a número y disposición de estancias interiores, o a la redistribución de las mismas, sin alteración estructural ni aumento de la superficie total construida preexistente.

Nivel 4. Renovación.

Actuaciones destinadas a la sustitución parcial de la edificación mediante pequeñas obras de nueva planta, siempre y cuando existan razones por deterioro o falta de integración constructiva con la tipología de la misma, sin alterar la superficie total construida preexistente.

OBRA NUEVA: actuaciones de nueva planta por pequeñas ampliaciones de la edificación. Se permitirán sólo en el grado de protección ambiental.

Nivel 5. Ampliación.

Pequeñas actuaciones de nueva planta (inferiores al 5% de la superficie construida actual del elemento) debidas a la reorganización de la edificación por el aumento justificado de la superficie original construida, dentro siempre de los límites establecidos por el instrumento urbanístico.

El aumento podrá realizarse solamente por ampliación de la superficie construida de alguna de las plantas ya existentes, nunca en elevación o altura. Para ello, en el proyecto que se redacte sobre el bien se realizará un análisis e identificación de todos los elementos de interés del mismo, para en base a ello realizar la propuesta de actuación oportuna en cada caso concreto.

SUBSECCIÓN II: PROTECCIÓN DE LOS BIENES DEL TIPO INFRAESTRUCTURAS.

ARTÍCULO 2.8.17.NU.- GRADOS DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES DEL TIPO INFRAESTRUCTURAS. (N)

En función de los valores históricos y culturales de las Infraestructuras y a los efectos de su regulación normativa, el presente Plan distingue solo un grado de protección:

G1- PROTECCIÓN ESTRUCTURAL.

La asignación del grado de protección correspondiente a cada elemento se realiza en las propias Determinaciones de Protección de su ficha de Catálogo.

ARTÍCULO 2.8.18.NU.- REGULACIÓN DEL GRADO DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL. (N)

Se incluyen en este grado de protección las INFRAESTRUCTURAS cuya conservación debe garantizarse de forma global, con independencia de que conserve su función, al contener en su integridad elementos característicos y significativos de tipologías de la obra civil.

Las infraestructuras incluidas en este grado de protección podrán ser objeto de las obras tendentes a su buena conservación y, en general, de todas aquellas obras de modernización de sus instalaciones y elementos constructivos que sean necesarias para mantener la función para la que fueron concebidas. En función del estado de conservación y de las características del bien se permitirán los niveles de intervención N1 a N5.

ARTÍCULO 2.8.19.NU.- NIVELES DE INTERVENCIÓN EN LOS BIENES DEL TIPO INFRAESTRUCTURAS. (N)

Para las INFRAESTRUCTURAS incluidas en Catálogo se encuentran definidos cinco niveles de intervención sobre las mismas, englobadas en tres tipologías de actuación: mejora, reforma y obra nueva.

MEJORA: actuaciones que no implican la modificación de las características constructivas de la infraestructura.

Nivel 1. Mantenimiento y conservación.

Actuaciones que, sin modificar las características originales y fundamentales del elemento, tienen por objeto conservar las condiciones para el uso y funcionamiento del mismo.

Nivel 2. Consolidación y restauración.

Actuaciones de tipo estructural destinadas a garantizar las condiciones de estabilidad necesarias en el elemento o partes del mismo, para su correcto uso; manteniendo características constructivas originales, elementos y aspectos esenciales.

REFORMA: actuaciones en las que las características del elemento pueden sufrir ligeras modificaciones (organización general, distribución...), manteniendo el aspecto global del elemento existente.

Nivel 3. Rehabilitación.

Actuaciones vinculadas a la modificación de la organización general del elemento, respecto a número y disposición de piezas, o a la redistribución de las mismas, sin alteración estructural ni aumento de la superficie total construida.

Nivel 4. Renovación.

Actuaciones destinadas a la sustitución parcial de la construcción mediante obra de nueva planta, siempre y cuando existan razones de deterioro o falta de integración con la tipología de la misma, sin alterar la superficie total construida.

OBRA NUEVA: actuaciones de nueva construcción por ampliación o demolición parcial, del elemento.

Nivel 5. Ampliación.

Actuaciones nuevas debidas a la justificada reorganización de lo existente, por necesidad para el correcto funcionamiento del elemento, dentro siempre de los límites establecidos por el instrumento urbanístico en su caso; y cuya necesidad y valoración efectiva se llevará a cabo en el proyecto que se redacte para tal actuación.

SUBSECCIÓN III: PROTECCIÓN DE LOS BIENES DEL TIPO ELEMENTOS DE INTERÉS ETNOLÓGICO.

ARTÍCULO 2.8.20.NU.- GRADOS Y NIVELES DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES DEL TIPO ELEMENTOS DE INTERÉS ETNOLÓGICO. (N)

Tanto los grados como los niveles de protección de los bienes de interés etnológico variarán en función de las distintas tipologías que se dan en ellos: elementos relacionados con el agua (acequias, molinos, acueductos, abrevaderos...), complejos productivos tradicionales (viviendas rurales, cortijos...) o vías pecuarias (cañadas, veredas y cordeles), así como en función de la tipología del elemento de interés de que se trate: infraestructuras, edificaciones o espacios de interés.

Por lo tanto, en caso de tratarse de infraestructuras (abrevaderos), el grado será uno (artículo 2.8.17.NU) y los niveles cinco (artículo 2.8.19.NU).

En caso de tratarse de edificaciones (viviendas rurales y cortijos), los grados serán dos (artículo 2.8.13.NU) y los niveles cinco (artículo 2.8.16.NU).

Por último, en caso de tratarse de espacios de interés (vías pecuarias) el grado será uno (artículo 2.8.21.NU) y los niveles dos (artículo 2.8.23.NU).

SUBSECCIÓN IV: PROTECCIÓN DE LOS ELEMENTOS DEL TIPO ESPACIOS DE INTERÉS.

ARTÍCULO 2.8.21.NU.- GRADOS Y NIVELES DE PROTECCIÓN DE LOS ELEMENTOS DEL TIPO ESPACIOS DE INTERÉS. (N)

En función de los valores históricos y culturales del espacio de interés y a los efectos de su regulación normativa, el presente Plan distingue solo un grado de protección:

G1- PROTECCIÓN INTEGRAL.

La asignación del grado de protección correspondiente a cada elemento se realiza en las propias Determinaciones de Protección de su ficha de Catálogo.

ARTÍCULO 2.8.22.NU.- REGULACIÓN DEL GRADO DE PROTECCIÓN INTEGRAL. (N)

Se incluyen en este grado de protección aquellos ESPACIOS DE INTERES cuya conservación debe garantizarse íntegramente, con independencia de que conserven su función, por tratarse de elementos singulares de notable interés histórico, simbólico o ambiental.

Los espacios de interés incluidos en este grado de protección solamente podrán ser objeto de obras tendentes a su buena conservación. Se permitirán los niveles de intervención N1 y N2.

Siempre que sea posible se potenciará el mantenimiento de la función para la que fueron construidos.

ARTÍCULO 2.8.23.NU.- NIVELES DE INTERVENCIÓN EN LOS BIENES DEL TIPO ESPACIOS DE INTERÉS. (N)

Para los ESPACIOS DE INTERES incluidos en el Catálogo se encuentran definidos dos niveles de intervención sobre los mismos, englobados en una tipología de actuación: mejora.

MEJORA: actuaciones que no implican la modificación de la morfología y características del espacio de interés.

Nivel 1. Mantenimiento y conservación.

Actuaciones que, sin modificar las características originales y fundamentales del espacio, tienen por objeto conservar las condiciones para el uso y funcionamiento del mismo.

Nivel 2. Consolidación y restauración.

Actuaciones destinadas a garantizar las condiciones y características necesarias del espacio o partes del mismo, para su correcto uso; manteniendo las características originales de los elementos y aspectos esenciales.

SUBSECCIÓN V:**ARTÍCULO 2.8.24.NU.- CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS. (D)**

Partiendo de la normativa de protección y de los demás aspectos establecidos en este capítulo, en documento separado, aunque formando parte integrante del PBOM de Ventas de Huelma, se incluye el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, constando de memoria descriptiva y justificativa del proceso de selección de los elementos a proteger así como de ficha de cada uno de ellos.

CAPÍTULO IX: PAISAJE.

ARTÍCULO 2.9.1.NU.- GENERALIDADES. (D)

En el presente capítulo, en base a la naturaleza y alcance del presente instrumento urbanístico así como a las características del municipio de Ventas de Huelma, además de a la previsión de población y de conformación de usos previstos por el presente PBOM, se establecen una serie de determinaciones con el objetivo de preservar los paisajes y mejorar su calidad y percepción, siguiendo los siguientes criterios:

- Mantener el carácter y las condiciones de visibilidad de los paisajes que cuentan con mayor valor como son los agropecuarios tradicionales, los abiertos y los naturales, las perspectivas de los cascos antiguos y de los elementos patrimoniales, existentes así como el entorno de los recorridos.
- Establecer medidas para el control de los elementos con incidencia en la calidad del paisaje urbano, poniendo en valor las principales vistas y perspectivas que lo caracterizan, y recuperando los paisajes deteriorados.
- Integrar las actuaciones de transformación urbanística en la morfología del territorio y del paisaje, definiendo adecuadamente los bordes y silueta urbana y preservando tanto la singularidad paisajística como la identidad visual del lugar.

Las actuaciones de transformación urbanística previstas y aquellas que se prevean en desarrollo del PBOM se deberán adaptar al entorno urbano o rural, en el que se sitúen; debiendo tener en consideración, los documentos que las definan, los elementos naturales y patrimoniales así como la topografía y el resto de elementos que conforman el carácter del paisaje del ámbito de actuación de que se trate.

De esta forma, el establecimiento de las referidas determinaciones sobre el paisaje se estructura en función del ámbito de que se trate: núcleo urbano, áreas de extensión urbana (actuaciones de transformación urbanística), suelo rústico o elementos estructurantes (sistemas generales y locales).

ARTÍCULO 2.9.2.NU.- EL PAISAJE URBANO EN LOS NÚCLEOS URBANOS. (D)

REURBANIZACIÓN DEL VIARIO Y ESPACIOS LIBRES.

Las propuestas de reurbanización en los cascos antiguos deberán procurar que la zona peatonal sea preferente y dominante frente a la utilizada por el tráfico rodado, lo que supondrá:

- Favorecer la circulación con las siguientes prioridades: peatonal, bicicleta, transporte público y vehículos privados.
- La reurbanización del viario de forma que se vayan suprimiendo plazas de estacionamiento en la vía pública a medida que se construyan aparcamientos de residentes.
- La eliminación de los acerados a diferente cota, procurando la instalación de plataforma unitaria para el viario. Se excepcionan las vías principales y, en su caso y cuando la latitud de la calle lo permita, las vías de itinerarios principales como colectoras de tráfico interno.
- El diseño del viario se realizará de forma que los vehículos sólo tengan posibilidad de circular por su carril y de estacionar en las áreas marcadas, y en las de carga y descarga.
- Evitar obstáculos en el recorrido de forma que la circulación sea continua, y se acomode la velocidad al ritmo del peatón en calles cuyo ancho no permita la separación de usos.
- Preferencia en el uso de firme rugoso de adoquín para procurar una circulación más lenta a tenor con el paso del peatón.
- Prioridad, en los espacios públicos, de los elementos de urbanización y mobiliario urbano que potencien su identificación y singularidad dentro del tejido urbano, siguiendo los criterios definidos en el apartado anterior. En la elección del mobiliario urbano se tendrá en cuenta además su bajo mantenimiento y sus características antivandálicas.
- Cuidar especialmente el diseño de elementos que contribuyan a mejorar la calidad urbana: iluminación, mobiliario, jardinería, etc., que guardarán proporción adecuada al espacio en que se ubiquen y su diseño, preferentemente contemporáneo.

FACHADAS.

- Se diseñarán necesariamente las fachadas de las plantas bajas de modo integrado en el conjunto de la edificación, sea cual sea el uso a que se destinen, asegurando el respeto de las constantes tipológicas de la zona donde se ubique.
- Se justificará gráficamente la adecuación de la fachada de la edificación proyectada con las existentes, debiéndose, si ello es preciso para conseguirlo, aumentar las alturas de las plantas e incluso superar la máxima permitida (exclusivamente en dimensión y nunca en número de plantas).
- La previsión de instalación de antenas comunitarias y de las instalaciones técnicas para su funcionamiento será obligatoria en todas las edificaciones que formen parte de estos ámbitos paisajísticamente sensibles.
- Las actuaciones de nueva edificación, reforma general y reforma parcial cuando afecten a las instalaciones exteriores a los edificios, así como las actuaciones específicas de dichas instalaciones, deberán contener el tratamiento arquitectónico y volumétrico de las mismas, considerando su composición general y sus posibles visualizaciones.
- Las instalaciones exteriores de los edificios, tales como depósitos de agua, depósitos de combustibles líquidos o gaseosos, compresores, torres de refrigeración, etc. se deberán ubicar integradas en la composición general del mismo y ocultas de la posible visualización desde la vía pública.
- Se prohíbe la colocación de aparatos de aire acondicionado de cualquier tipo en las fachadas de los edificios, debiendo estos instalarse en las cubiertas de los edificios, en espacios previstos para ello en proyecto en caso de edificios de nueva planta.
- Se prohíbe la colocación de antenas parabólicas o antenas emisoras de radio en las fachadas de los edificios, debiendo estas instalarse en las cubiertas y sin que sean visibles desde la vía pública.
- En todo el ámbito del suelo clasificado como urbano se prohíben todo tipo de instalaciones aéreas de suministro de servicios públicos. La nueva instalación y la sustitución o ampliación de redes de servicios (energía eléctrica y telecomunicaciones) se efectuará siempre mediante canalización subterránea.

- No se permitirá el uso de tendedero en espacios expuestos al exterior, debiendo disponer las edificaciones de nueva planta de un espacio protegido de la visión desde el exterior que permita este fin. En caso de ubicarse en fachada, o con huecos abiertos al exterior, dichos huecos deberán ser tratados con cerramientos a base de lamas, celosías o similares, que permitan la ventilación sin ser permeables a la visión directa desde el exterior.

CUBIERTAS.

- No se utilizarán soluciones para construcciones cuyas cubiertas puedan reflejar el sol, produzcan brillo metálico o cuyo color o textura supongan una ruptura de los tonos dominantes en el resto de las edificaciones.
- Se recomienda la instalación de cubiertas vegetales en los edificios, así como los muros vegetales en medianerías vistas, lo que aparte de mejorar el paisaje contribuye a la mitigación del efecto “isla de calor”.
- La altura de las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción, acondicionamiento de aire, aparatos para captación de energía solar, antenas y demás elementos técnicos, en orden a su correcto funcionamiento, no podrán superar las determinadas por las legislaciones sectoriales vigentes de afección. No obstante, la ubicación y formalización de estos elementos deberá responder a su adecuada integración con el entorno y a una ubicación que no suponga menoscabo sobre vistas o paisajes de interés.

SOLARES Y TERRENOS NO EDIFICABLES.

- Los terrenos no edificados habrán de mantenerse en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, y vendrán obligados a mantener su limpieza evitando la acumulación de residuos o cualquier otro foco de contaminación.
- Los solares, en tanto los mismos permanezcan sin edificar, deberán disponer obligatoriamente de cercado en las alineaciones que correspondan.
- El diseño de los cerramientos o cercados definitivos de parcelas urbanas se incluirá siempre en los proyectos de obras o de actividades, con el fin de que el diseño del cerramiento armonice formalmente con las construcciones y los espacios libres privados de la parcela, así como con las características

escénicas del sector.

- Las plantaciones que formen parte del cerramiento estarán sujetas a las preceptivas labores de poda y mantenimiento, evitando en cualquier caso que alteren las condiciones de visibilidad de los espacios públicos adyacentes.
- Las obras de fábrica deberán mantenerse en todo momento en condiciones óptimas de conservación y ornato, incluyendo el tratamiento de revoco, enlucido o pintura que hubieran sido establecidas en la licencia de obras.
- Se recomienda incentivar el uso de solares sin edificar para incorporarlos al espacio libre urbano (aunque sea de forma temporal hasta su edificación), mediante intervenciones sencillas de cualificación del espacio con zonas verdes, de recreo, instalaciones efímeras, huertos sociales, etc.

EDIFICIOS CATALOGADOS

- Con carácter general debe evitarse la instalación en ellos de todo tipo de rótulos de carácter comercial o similar, así como los tendidos eléctricos aéreos, antenas, conducciones aparentes, aparatos de climatización, etc., que discurran o se dispongan en las fachadas, cubiertas o estructuras de los bienes protegidos, o alteren su visión.
- En las obras de reforma de estos inmuebles debe exigirse la eliminación del cableado preexistente de redes de infraestructuras (electricidad, telefonía, etc.) que discurran por las fachadas de los mismos.
- En obras que afecten a fachadas de edificaciones contiguas o flanqueadas por otros elementos de protección individualizada, se debe adecuar la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisa, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes. En la composición de las fachadas, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno y de las específicas de las edificaciones catalogadas.

ARTÍCULO 2.9.3.NU.- EL PAISAJE URBANO EN ÁREAS DE EXTENSIÓN URBANA. (R)

Las características de los nuevos límites urbanos deberán atender, en sus aspectos formales, tanto a las características del propio núcleo como a la zona de contacto con el suelo rústico, según las siguientes disposiciones.

- Los nuevos ámbitos de extensión, cualquiera que sea su uso, prestarán especial atención al diseño de sus bordes y zonas periféricas, rematando las actuaciones con límites claros por medio de viales o franjas arboladas a fin de crear una imagen acabada, y evitar así zonas de transición degradadas.
- Las condiciones de borde con el suelo urbano y con el suelo rústico deben asegurar la unidad paisajística entre ellos y la continuidad de itinerarios. Se considerarán las posibles incompatibilidades entre los usos propuestos y los existentes en el entorno del ámbito a desarrollar, especialmente las que puedan surgir entre los usos productivos y los residenciales.
- Los viarios de las nuevas zonas a desarrollar deberán garantizar la continuidad de las tramas urbana y rural existentes.
- Los instrumentos de ordenación urbanística detallada en desarrollo del presente PBOM demostrarán la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal mediante los correspondientes estudios de paisaje, que analizarán sus límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas desde o hacia el sitio a conservar o crear, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes. La solución adoptada deberá contemplar los siguientes aspectos:
 - a) Creación de una estructura espacial comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos (áreas verdes, grandes viales) como del sistema de espacios cerrados (plazas, calles, itinerarios peatonales).
 - b) Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios, respecto a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.
 - c) Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas para los mismos.

- Se garantizará la conservación de los elementos más significativos del paisaje (modelo del terreno, agrupaciones de árboles, elementos morfológicos e hidrológicos, etc.) y su integración en el sistema de espacios públicos.
- El trazado de nuevas infraestructuras viarias, así como la ampliación o mejora de las existentes, deberá prever el soterramiento de los tendidos de transporte de energía que discurran en las bandas que conformen el entorno viario de las entradas y estructurantes a la localidad. Así mismo, los trazados de los tendidos aéreos de alta tensión que discurran en paralelo a las principales fachadas urbanas constituirán objeto de actuación preferente para proyectos de soterramiento o integración paisajística.
- La ordenación de los suelos que den frente a arroyos, escarpes o miradores naturales, establecerán, en su caso y de forma preferente, los sistemas de espacios libres entre los mismos y el espacio edificado, y procurarán potenciar el valor paisajístico de los espacios de borde.

SUELOS PRODUCTIVOS INDUSTRIALES

En las áreas de extensión previstas para usos industriales, debido a su singularidad, se complementan las anteriores determinaciones según lo siguiente:

- Se deberán adoptar medidas para la ordenación de los volúmenes de las edificaciones en relación con las características del terreno y el paisaje, estableciendo criterios para su disposición y orientación en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, accesos, miradores existentes y puntos de observación más frecuentados.
- Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación deberán tratarse como fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.
- Las industrias que necesiten espacios abiertos para su proceso de producción deben desarrollar esta actividad en terrenos que no sean visibles desde los viales, permaneciendo ocultos por cuerpos de edificación y/o pantallas vegetales.
- Los apantallamientos vegetales se deben realizar con especies arbóreas y arbustivas, preferentemente de crecimiento rápido y hoja perenne, con una

densidad que permita disminuir el posible impacto visual de elementos o instalaciones.

- La tipología constructiva de las edificaciones debe prescindir de elementos no necesarios e impactantes sobre el medio. Las formas constructivas y las estructuras se proyectarán de forma que provoquen el mínimo corte visual en el entorno.
- Las edificaciones industriales deben prever un tratamiento de borde mediante el oportuno distanciamiento y revegetación del espacio existente. Cualquiera que sea la tipología de edificación, será obligatoria la construcción de un cerramiento perimetral que defina los límites de la parcela.
- Las cercas medianeras se construirán por la industria que primero se establezca, con la calidad y condiciones estéticas acordes con la fachada de la edificación.
- Se debe evitar el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores. En todo caso, los rótulos empleados se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos.

ARTÍCULO 2.9.4.NU.- EL PAISAJE EN EL SUELO RÚSTICO. (R)

- Se dará preferencia a la rehabilitación de edificaciones existentes ante la construcción de nuevas edificaciones.
- Las obras deben proyectarse teniendo en cuenta la topografía del terreno y su relación espacial con los hitos paisajísticos, evitándose la construcción en las zonas visualmente frágiles, como son las crestas de los montes y los fondos de valles.
- Deben evitarse los desmontes y terraplenes de grandes dimensiones y gran impacto visual, recomendándose que estos no sobrepasen nunca los 3 m de altura y los 1,50 m si se trata de muros de contención.
- Las edificaciones han de ser proporcionadas a la dimensión y escala del ámbito, concentrando los espacios construidos con el fin de liberar el espacio de los alrededores, y reduciendo o fraccionando aquellas que por su volumen constituyan una presencia desproporcionada en el mismo.

- El diseño, los materiales y los colores de las edificaciones deberán adaptarse a la arquitectura tradicional de la zona y deberán mimetizar con el entorno en cromatismo y en textura.
- Los usos edificatorios permitidos que generen el uso de vehículos deberán resolver los problemas de aparcamiento en el interior de la parcela.
- No se utilizarán parcelas rústicas, arcones o bordes de carreteras, caminos rurales o riberas de arroyos para el aparcamiento de vehículos.
- Los aljibes, depósitos, albercas y balsas deben limitar su impacto visual, en especial, la altura y tratamiento de taludes e instalaciones que procure su ejecución.
- La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico, tales como minas, canteras, parques eólicos, vertederos, depósitos de vehículos y chatarra, escombros, etc., deberá realizarse de forma que se minimice el impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar el cumplimiento de la legislación ambiental vigente. Los restos almacenados no podrán situarse de forma que sean visibles desde las vías públicas, para lo cual se vallarán o dotarán de pantallas vegetales.
- Se evitará la desaparición de la capa vegetal en las zonas colindantes con las vías de nueva apertura, reponiéndose en aquellas zonas en que por necesidad de las obras se haya perdido o deteriorado.
- No se autorizará la publicidad apoyada directamente o construida sobre elementos naturales del territorio, tales como roquedos, árboles, laderas, etc. En ningún caso y salvo que se trate de interés público, en las cimas de los montes se podrán fijar imágenes o símbolos ni carteles de propaganda, inscripciones o efectos de cualquier naturaleza con fines publicitarios, informativos o conmemorativos.
- Los elementos de publicidad actualmente existentes que se hallen en contradicción con lo dispuesto por el presente PBOM tendrán la consideración de instalaciones fuera de ordenación, por lo que no podrán renovarse las concesiones actualmente vigentes, y deberá procederse a desmontarlas una vez cumplidos los plazos actuales de autorización.
- Se prohíbe el almacenamiento de vertidos o basuras en todo el ámbito territorial, debiéndose disponer los medios adecuados para impedir el

abandono de basuras y desperdicios por parte de la población visitante. Los vertidos de materiales o extracciones de tierra que pudieran originarse deberán ser convenientemente trasladados y depositados en vertedero acondicionado.

- Deben conservarse los actuales caminos rurales, prohibiéndose expresamente o los particulares la apertura de nuevos caminos, excepto aquellos relacionados con la actividad agrícola, o en los casos expresamente contemplados para trazados alternativos de las vías pecuarias.

PAISAJE AGRÍCOLA.

Un aspecto esencial en la conservación de los paisajes agrícolas es la normativa reguladora de las construcciones al servicio de la actividad. Se incluyen dentro de esta categoría todas aquellas construcciones de carácter permanente y reducidas dimensiones, que complementen o permitan el desarrollo de las actividades admisibles en la parcela agrícola, sirviendo de refugio temporal a personas, dando servicio a las actividades agropecuarias o cobijando a instalaciones técnicas o utensilios.

Este tipo de construcciones deberán tener presente a la hora de su diseño, emplazamiento, ejecución y mantenimiento los siguientes criterios de adecuación al entorno paisajístico :

- Las construcciones de carácter no residencial al servicio de las actividades productivas deben contar con un nivel de acabado equiparable al de las edificaciones a las que den servicio, armonizando con aquellas en lo relativo a materiales así como en el tratamiento de paramentos, cubiertas y elementos en huecos de fachada. Dichas construcciones estarán sujetas a las condiciones de conservación y ornato, mantenimiento de la composición arquitectónica y de las características formales que les sean aplicables en función de sus características funcionales y constructivas.
- Cuando formen parte de conjuntos edificatorios o se dispusieran en parcelas con más de una edificación, las construcciones auxiliares deberán localizarse en el interior de la parcela intentando buscar los emplazamientos con menor incidencia en la apreciación de las restantes edificaciones, tomando como punto de referencia los espacios de mayor frecuentación.

Deben establecerse medidas de integración paisajística para aquellas construcciones auxiliares que por sus funciones o por las características del emplazamiento se encuentren aisladas en el interior de una parcela, abarcando dichas medidas desde plantaciones de tipo ornamental hasta la adopción de soluciones arquitectónicas o constructivas que le otorguen una mayor calidad formal a la construcción.

Los elementos e instalaciones que den servicio a estas construcciones auxiliares serán también objeto de integración paisajística, debiendo preverse sus características formales y sus emplazamientos en el proyecto de obra.

- Sobre estas edificaciones de carácter agrícola no se admitirán carteles informativos, excepto aquellos que pudieran estar relacionados con la salubridad o la seguridad pública. En ningún caso deben admitirse instalaciones publicitarias, identificativas o promocionales sobre estas construcciones o sus elementos accesorios.

PAISAJE FORESTAL.

Cualquier cambio de uso que suponga la desaparición de parte de una masa arbolada, únicamente podrá autorizarse si se garantiza:

- El mantenimiento de una cobertura arbolada equivalente a la original, así como el cumplimiento de la obligación de reponer igual número de árboles que los eliminados, de especies autóctonas y porte adecuados.
- Las transformaciones de uso de terrenos forestales con fines agrícolas deberán incorporar para el cambio de uso los aspectos establecidos en la legislación aplicable.

ARTÍCULO 2.9.5.NU.- EL PAISAJE EN LOS ELEMENTOS ESTRUCTURANTES. (R)

INFRAESTRUCTURA VIARIA.

En las zonas de contacto con suelos urbanos o rústicos los trazados viarios serán proyectados de manera que se minimice la contaminación acústica y se evite o reduzca la necesidad de barreras antirruidos.

En caso de que sean necesarias pantallas antirruidos éstas deberán estar

integradas en el paisaje tomando en consideración los siguientes criterios:

- a) Utilización preferente de pantallas vegetales, mediante barreras con árboles de crecimiento rápido.
- b) Cuando las pantallas vegetales se muestren insuficientes para conseguir el efecto deseado, se acudirá a pantallas de carácter mixto, alternándose tramos vegetales con inertes y materiales plásticos transparentes para favorecer la estética de la vía y la permeabilidad visual.
- c) Cuando los criterios técnicos o económicos hagan estrictamente necesario el empleo exclusivo de materiales “duros” (hormigón, plásticos opacos o similares) en las pantallas acústicas, se tomarán las medidas necesarias para minimizar su impacto paisajístico (coloreado o recubrimiento vegetal, por ejemplo).

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

- En los itinerarios de la red viaria que transcurran por suelos urbanos o rústicos se deberá dar un tratamiento ajardinado a los márgenes, medianas e isletas.

- Las actuaciones que den lugar a tramos viarios no urbanos que queden inutilizados deberán prever la eliminación de los firmes y efectuar plantaciones y siembras forestales y/o, en su caso, dotarlas de un uso recreativo o un uso coherente con las áreas adyacentes.

INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS Y DE TELECOMUNICACIONES.

- En relación con las redes de transporte, se debe prever el soterramiento de todas las infraestructuras de suministro eléctrico en media y baja tensión, alumbrado público y telecomunicaciones en los suelos urbanos; y mediante la ejecución de sus previsiones en suelo urbano y rústico sometidos a actuaciones de transformación urbanística.

- Los proyectos de urbanización deberán resolver la concentración de los

trazados de instalaciones y servicios básicos, configurando, si fuera necesario, una reserva o faja de suelo, que a ser posible, discurrirá por espacios libres no rodados e incluso no pavimentados.

- Los centros de transformación, en las nuevas urbanizaciones, se localizarán de forma que minimicen su impacto paisajístico.
- En suelo rústico la implantación aérea de tendidos adoptará como criterio preferente el que discurra en paralelo con el trazado de las carreteras y caminos, a una distancia mínima de quince (15) metros de la arista exterior de la vía caso de que la carretera sea principal, y a un mínimo de diez (10) metros, caso de que sea una carretera secundaria o un camino.
- Los trazados aéreos se insertarán en el paisaje siguiendo la forma del relieve, evitando los trazados que sigan las líneas de máxima pendiente y se procurará su recorrido por las depresiones y partes más bajas del relieve recurriendo a la topografía y las áreas arboladas.

ESPACIOS LIBRES.

Se deberá potenciar la calidad visual de los espacios libres públicos, considerando los siguientes criterios escénicos :

- Establecer una correspondencia equilibrada entre el aspecto visual del espacio y la distribución funcional de los elementos que lo componen, respetando la topografía del lugar y apoyándose en ella para su funcionalidad.
- Evitar la proliferación innecesaria de elementos de acondicionamiento que proyectan una imagen desordenada.
- Favorecer la creación de espacios unitarios desde el punto de vista formal, dotándolos de elementos que confieran un carácter propio e identitario en relación con el lugar en el que se emplaza.
- Respetar la variedad de zonas que presenten características históricas y morfo-tipológicas conformadoras de los núcleos urbanos, resaltando dicha diversidad a partir de la dotación de elementos específicos que singularicen cada zona.
- Desarrollar un diseño coordinado de los elementos que se implanten.
- Extremar el tratamiento vegetal y paisajístico del espacio con el fin de

lograr la máxima integración de los elementos en el paisaje circundante.

- Seleccionar especies vegetales teniendo en cuenta la forma, dimensiones, coloración, textura, fenología y, en definitiva, su compatibilidad desde el punto de vista visual y adecuadas conforme a las mencionadas en las medidas sobre la vegetación.
- Utilizar la disposición espacial de la vegetación para enlazar visualmente elementos del paisaje que queden desligados, crear pantallas visuales y ocultar vistas inadecuadas, suavizar formas geométricas, enmarcar vistas agradables, ayudar a definir espacios, etc.

CAPÍTULO X: ACTIVIDAD URBANÍSTICA.

ARTÍCULO 2.10.1.NU.- ESTÉTICA. (D)

La composición estética de las edificaciones habrá de adaptarse al ambiente circundante (urbano o rural) en que hubieran de situarse; quedando prohibidas las formas, composiciones volumétricas y materiales que puedan ocasionar distorsiones.

ARTÍCULO 2.10.2.NU.- CONDICIONES GEOTÉCNICAS. (D)

En general y para todos los terrenos edificables de este término municipal, habrá que tener en cuenta las condiciones y características geológicas y geotécnicas del subsuelo a la hora de efectuar el cálculo y ejecución de las cimentaciones de los edificios y justificarlo en la memoria del proyecto correspondiente.

ARTÍCULO 2.10.3.NU.- CAUCES Y BARRANCOS. (D)

La ejecución de cualquier edificación que se ubique en la franja de 100 m de policía de cauce, necesitará informe favorable del organismo de cuenca. Se exceptúan las situadas en suelo urbano, las cuales se regirán por lo establecido en la Normativa Urbanística.

ARTÍCULO 2.10.4.NU.- TELECOMUNICACIONES. (N)

Respecto a las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, a las restricciones a las emisiones radioeléctricas y a las medidas de protección sanitaria; se respetará lo especificado en el Reglamento que establece dichas condiciones, aprobado por Real Decreto 1066/2001 de 28 de septiembre.

ARTÍCULO 2.10.5.NU.- CONTAMINACIÓN ACÚSTICA. (N)

Respecto a las condiciones a respetar en evitación de la contaminación acústica se respetará lo establecido en el Reglamento de Protección contra la contaminación acústica en Andalucía aprobado por Real Decreto 6/2012, de 17 de enero; así como en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido en relación a la intervención administrativa sobre emisores acústicos y el otorgamiento de nuevas licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales, que no podrán concederse si los índices de inmisión medidos o calculados incumplen los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación de las correspondientes áreas acústicas.

Por el Ayuntamiento se deberá asegurar en todo caso la satisfacción de los objetivos de calidad acústica en el espacio interior de las nuevas edificaciones. El otorgamiento de las licencias de primera ocupación estará condicionado al cumplimiento de esta prescripción.

ARTÍCULO 2.10.6.NU.- CONTAMINACIÓN LUMÍNICA. (N)

Respecto a las condiciones a respetar para evitar la contaminación lumínica, se respetará lo establecido en la Ley 7/2002, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

ARTÍCULO 2.10.7.NU.- GESTIÓN DE RESIDUOS. (N)

Según el art. 6 de Decreto 104/2000, de 21 de marzo, por el que se regulan las autorizaciones administrativas de las actividades de valoración y eliminación de residuos y la gestión de residuos plásticos agrícolas, para otorgar cualquier licencia de apertura de actividades comerciales, industriales, o de servicios, el Ayuntamiento deberá recabar, con carácter previo, la oportuna información al objeto de verificar el sistema de la gestión de los residuos urbanos generados.

Según lo establecido en el art. 18 del Decreto 283/1995, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el Ayuntamiento deberá aprobar Ordenanzas de Residuos Sólidos Urbanos, con el fin de regular la gestión de

los mismos en el ámbito de su término municipal. Estas disposiciones reglamentarias se ajustarán a las previsiones, criterios y normas mínimas del Plan Director Territorial de Gestión de Residuos.

Asimismo, el Ayuntamiento establecerá, mediante Ordenanza, las condiciones a las que deberán someterse la producción, la posesión, el transporte y, en su caso, el destino de los residuos de construcción y demolición, así como las formas y cuantía de la garantía financiera prevista para condicionar el otorgamiento de licencia municipal de obras. Para el establecimiento de dichas condiciones se deberá tener en cuenta que el destino de este tipo de residuos será preferentemente y por este orden, su reutilización, reciclado u otras formas de valorización y sólo, como última opción, su eliminación en vertedero.

El otorgamiento de licencia municipal de obras se condicionará a la constitución, por parte del productor de residuos de construcción y demolición, de una fianza o garantía financiera equivalente, que responda de su correcta gestión y que deberá ser reintegrada al productor cuando acredite el destino de los mismos. A tal efecto, los proyectos de obra sometidos a licencia municipal deberán incluir la estimación de la cantidad de residuos de construcción y demolición que vayan a producir y las medidas para su clasificación y separación por tipos en origen. Para ello, en el proyecto de ejecución de la obra se incluirá un estudio de gestión de residuos de construcción y demolición con el contenido previsto en el artículo 4.1.a) del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición. Así mismo, los productores de residuos generados en obras menores y de reparación domiciliaria deberán acreditar ante el Ayuntamiento el destino de los mismos.

ARTÍCULO 2.10.8.NU.- POLICÍA MORTUORIA. (N)

En base a lo establecido en la disposición final 6ª del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que modifica el Decreto 95/2001, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria, alrededor del suelo destinado a cada cementerio se establece una zona de protección de

50 metros de anchura, libre de toda construcción, aunque podrá ser ajardinada, y en la que no se ubican construcciones posteriores al 4-5-2001. Esta zona podrá reducirse o eliminarse de forma justificada, previo informe de evaluación de impacto en salud de la Consejería competente en la materia.

ARTÍCULO 2.10.9.NU.- RÉGIMEN DE LAS INSTALACIONES, CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN. (N)

Entre las actuaciones (instalaciones, construcciones y edificaciones) en situación de fuera de ordenación se distinguen las siguientes:

- 1.-“en situación legal de fuera de ordenación”: se trata de actuaciones ejecutadas con licencia que resultan disconformes con las nuevas condiciones urbanísticas, pero que se ejecutaron en conformidad con las condiciones urbanísticas vigentes al momento.
- 2.-“en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación”: se trata de actuaciones ejecutadas sin licencia o contraviniendo sus condiciones, respecto a las cuales se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.
- 3.-“resto”: actuaciones ejecutadas sin licencia o contraviniendo sus condiciones, respecto a las cuales no se hubiera agotado el plazo para adoptar medidas. En este caso, en función de sus características y las condiciones en que fueron ejecutadas, el Ayuntamiento adoptará medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.

En todos los casos podrán realizarse obras de demolición, reestructuración y de cualquier otro tipo que vayan encaminadas a adaptar las actuaciones a las determinaciones del presente PBOM, sin perjuicio de aquellas responsabilidades en que pudiera haber incurrido su titular o de la instrucción de aquellos otros procedimientos a que hubiere dado lugar.

Condiciones particulares

Siguiendo lo previsto en el artículo 84.3 de la LISTA y con el fin de adecuar la regulación del presente PBOM a las actuaciones (instalaciones, construcciones, obras y edificaciones) existentes a su entrada en vigor, se establece lo siguiente:

- se consideran fuera de ordenación y totalmente incompatibles con la ordenación prevista por el PBOM las actuaciones que se ubiquen en espacios libres y zonas verdes así como en suelos dotacionales incluyéndose el viario, así calificados por dicho PBOM.

En ellos sólo se permitirá la realización de obras de reparación y estricta conservación que permita su utilización conforme a su uso y destino actual.

- se consideran fuera de ordenación y parcialmente incompatibles con la ordenación prevista por el PBOM las actuaciones realizadas conforme a licencia municipal (o terminadas antes de que hubiera transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a la entrada en vigor de la ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones de suelo para las ubicadas en suelo urbano o en actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización sobre suelo rústico; o bien terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana si se ubican en suelo rústico) y que contradigan los parámetros de altura/número de plantas previstas por dicho PBOM.

En ellas se podrán autorizar únicamente obras de reforma, mejora y cambio de uso o actividad, además de las propias del régimen de fuera de ordenación (obras de reparación y de estricta conservación).

- no se consideran fuera de ordenación las actuaciones realizadas conforme a licencia municipal (o terminadas antes de que hubiera transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a la entrada en vigor de la ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones de suelo para las ubicadas en suelo urbano o en actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización sobre suelo rústico; o bien terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana si se ubican en suelo rústico) siempre y cuando no contradigan los parámetros de altura/número

de plantas previstas por dicho PBOM.

Sobre ellos se permitirán todo tipo de actuaciones respetando las disposiciones del PBOM.

ARTÍCULO 2.10.10.NU.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA. (D)

Los proyectos que se redacten como desarrollo de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas de este PBOM deberán justificar claramente el cumplimiento de los criterios expuestos en las secciones correspondientes de unas y otras, debiendo presentar el estado actual del terreno a edificar (en cuanto a rasantes, edificios colindantes, servicios urbanos, etc..) tal que haga posible la comprobación de los parámetros oportunos previo a la concesión de licencia.

TÍTULO III

REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO.

CAPÍTULO I: ÁMBITO TERRITORIAL. DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS. ACTUACIONES Y USOS PERMITIDOS.

ARTÍCULO 3.1.1.NU.- DEFINICIÓN. DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO RÚSTICO. (N)

De acuerdo con la legislación urbanística de aplicación, Ley de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), constituyen el suelo rústico del municipio de Ventas de Huelma los terrenos que se deban incluir en alguna o algunas de las categorías especificadas en el artículo siguiente.

1.- El contenido urbanístico de la propiedad en suelo rústico comprende los derechos de disposición, uso, disfrute y explotación de los terrenos, lo que incluye los actos precisos para el desarrollo:

- a) De los usos ordinarios que, de conformidad con lo dispuesto en la LISTA, no se encuentren prohibidos por la ordenación territorial y urbanística, quedando sujetos a las limitaciones y requisitos impuestos por la legislación y planificación aplicables por razón de la materia.
- b) De los usos extraordinarios que, de conformidad con lo dispuesto en la LISTA, pudieran autorizarse en esta clase de suelo.

También comprende el derecho a participar en las actuaciones de transformación urbanística en los términos establecidos en la LISTA, sus normas de desarrollo, así como en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

En los suelos rústicos especialmente protegidos y en los suelos rústicos preservados, los derechos reconocidos en el apartado 1 anterior quedarán sometidos a la defensa y mantenimiento de los valores, fines y objetivos que

motivaron su protección o preservación conforme al régimen que se establezca en la legislación y ordenación sectorial, territorial y urbanística correspondiente.

Las determinaciones de los Planes de Ordenación de Recursos Naturales prevalecerán sobre el resto de instrumentos de ordenación conforme a la legislación básica estatal.

2.- El contenido urbanístico de la propiedad en suelo rústico comprende los siguientes deberes:

- a) Conservar el suelo en los términos legalmente establecidos, debiendo dedicarlo a los usos ordinarios de esta clase de suelo o, en su caso, a los usos extraordinarios que pudieran autorizarse, contribuyendo al mantenimiento de las condiciones ambientales y paisajísticas del territorio y a la conservación de las edificaciones existentes conforme a su régimen jurídico, con el fin de evitar riesgos y daños o perjuicios a terceras personas o al interés general.
- b) Solicitar las licencias, presentar las declaraciones responsables o comunicaciones previas y, en su caso, las autorizaciones previas, tanto para los usos ordinarios como para los usos extraordinarios, así como para todo acto de segregación o división, de conformidad con lo establecido en la LISTA y en la correspondiente legislación sectorial, y cumplir con el régimen correspondiente a dichas autorizaciones.
- c) Los inherentes a las actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico común, cuando sean procedentes, de conformidad con lo establecido en la LISTA y en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.
- d) Cuando el suelo rústico no esté sometido al régimen de una actuación de urbanización, el propietario tendrá, además de lo previsto en los apartados anteriores, el deber de satisfacer las prestaciones patrimoniales establecidas en la LISTA para legitimar los usos privados extraordinarios, así como el de costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión de las instalaciones y construcciones autorizables con las redes generales de servicios, y entregarlas a la Administración competente para su incorporación al dominio público cuando deban formar parte del mismo.

- e) Cuando el suelo rústico común se incluya en una actuación de transformación urbanística, el propietario deberá asumir, como carga real, la participación en los deberes legales de la promoción de la actuación en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, así como permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras, en su caso, al responsable de ejecutar la actuación, en los términos establecidos en la LISTA y en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

ARTÍCULO 3.1.2.NU.- CATEGORÍAS DEL SUELO RÚSTICO. (N)

Sobre el suelo rústico del municipio de Ventas de Huelma, en función de sus valores de relevancia y en base a lo previsto en el art. 14 LISTA, se establecen las siguientes categorías:

- a) Suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial (SREPLS).
Este suelo incluye los terrenos que lo tengan establecido en la legislación reguladora de los dominios públicos, de protección del medio ambiente, de la naturaleza o del patrimonio histórico, u otras análogas, y previa aprobación de los actos o disposiciones necesarios para su delimitación o identificación cuando así se contemple en dicha legislación, un régimen jurídico sobre los usos del suelo que demande para su integridad y efectividad su clasificación como suelo rústico.
- b) Suelo rústico común (SRC), que incluye el resto del suelo rústico del término municipal.

De este modo, se han establecido dos categorías y tres subcategorías en el suelo rústico del municipio de Ventas de Huelma dependiendo de su significación y grado de protección, encontrándose delimitadas en el plano O.1 con título "Modelo General de Ordenación del Territorio: Clasificación del suelo. Elementos Estructurantes. Categorías del suelo Rustico", a escala 1:10.000, del presente documento urbanístico:

A) SUELO RÚSTICO ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN SECTORIAL (SREPLS):

- A-1) De Vías Pecuarias.
A-2) De Dominio Público Hidráulico.
A-3) De Infraestructuras Viarias.

B) SUELO RÚSTICO COMÚN (SRC).

ARTÍCULO 3.1.3.NU.-. ACTUACIONES Y USOS EN SUELO RÚSTICO. (N)

Las actuaciones consistentes en actos de segregación, edificación, construcción, obras, instalaciones, infraestructuras o uso del suelo que se realicen sobre suelo rústico deberán cumplir las siguientes condiciones, sin perjuicio del régimen particular que les corresponda por su carácter ordinario o extraordinario:

- a) Deberán ser compatibles con el régimen del suelo rústico, con la ordenación territorial y urbanística, y la legislación y planificación sectorial que resulte de aplicación.
- b) No podrán inducir a la formación de nuevos asentamientos, de acuerdo con lo previsto por esta Normativa Urbanística, quedando expresamente prohibidas las parcelaciones urbanísticas.
- c) Quedarán vinculadas al uso que justifica su implantación, debiendo ser proporcionadas a dicho uso, adecuadas al entorno rural donde se ubican, además de considerar su integración paisajística y optimizar el patrimonio ya edificado.

A.- Usos y actuaciones ordinarias.

1. Son usos ordinarios del suelo rústico los usos siguientes:
- agrícolas.
 - ganaderos.
 - forestales.
 - cinegéticos.
 - mineros.

- cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales que no supongan la transformación de su naturaleza rústica.
- los vinculados al aprovechamiento hidráulico.
- los vinculados a las energías renovables (solo en suelo rústico común).
- los destinados al fomento de proyectos de compensación y de autocompensación de emisiones.
- los destinados a actividades mineras (solo en suelo rústico común).
- los destinados a las telecomunicaciones.
- los destinados a la ejecución de infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos que necesariamente deban discurrir o localizarse en el suelo rústico.

2. Se consideran actuaciones ordinarias:

- a) Las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos que sean necesarios para el normal funcionamiento y desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico, incluyendo aquellas que demanden las actividades complementarias de primera transformación y comercialización de las materias primas generadas en la misma explotación que contribuyan al sostenimiento de la actividad principal, siempre que se acredite la unidad de la misma.
- b) Las edificaciones destinadas a uso residencial que sean necesarias para el desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico, entre los que se incluyen los alojamientos para personas que desarrollen trabajos por temporada, conforme a los requisitos que se establezcan reglamentariamente. Deberá acreditarse la puesta en servicio de la explotación que las justifique y quedar vinculadas con esta mediante nota marginal en el Registro de la Propiedad.
- c) La ejecución de infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos de carácter permanente, no previstos en los instrumentos de planeamiento, y que necesariamente deban discurrir o localizarse en esta clase de suelo.
- d) Estas actuaciones deberán estar vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales y valorarán las alternativas para su localización sobre el suelo rústico atendiendo a los criterios de: menor impacto

sobre el medio ambiente, el paisaje y el patrimonio histórico; funcionalidad y eficiencia; y menor coste de ejecución y mantenimiento.

- e) Así mismo las actuaciones ordinarias deberán ser proporcionadas al uso que justifica su implantación y mantener, en lo esencial, las condiciones propias del suelo rústico.
Por lo tanto, y en cualquier caso, las edificaciones no podrán ocupar mas del 2% de la superficie de la parcela donde se desarrolle la explotación.

3. Las actuaciones ordinarias, sin perjuicio del resto de autorizaciones que exija la legislación sectorial y de las excepciones establecidas en la LISTA, requerirán de licencia urbanística municipal.

B.- Actuaciones extraordinarias.

1. En suelo rústico podrán implantarse, con carácter extraordinario y siempre que no estén expresamente prohibidas por la legislación o por la ordenación territorial y urbanística, y respeten el régimen de protección que, en su caso, les sea de aplicación, usos y actuaciones de interés público o social que contribuyan a la ordenación y el desarrollo del medio rural, o que hayan de emplazarse en esta clase de suelo por resultar incompatible su localización en suelo urbano.

2. Las actuaciones podrán tener por objeto la implantación de equipamientos, incluyendo su ampliación, así como usos industriales, terciarios o turísticos y cualesquiera otros que deban implantarse en esta clase de suelo, incluyendo las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo. Igualmente podrán autorizarse viviendas unifamiliares aisladas siempre que no induzcan a la formación de nuevos asentamientos conforme a lo dispuesto en esta normativa urbanística, ni impidan el normal desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico. Estas viviendas no podrán estar vinculadas a actuaciones extraordinarias de ningún tipo.

3. Así mismo, se consideran actuaciones extraordinarias las definidas como ordinarias y que no respeten la ocupación máxima del 2% de la superficie de la parcela donde se desarrolla la actuación.

4. Las actuaciones extraordinarias sobre suelo rústico requieren, para ser legitimadas, de una autorización previa a la licencia municipal que cualifique los terrenos donde pretendan implantarse.

ARTÍCULO 3.1.4.NU.- INCIDENCIA DE OTRAS LEGISLACIONES. CONCURRENCIA. (D)

Las actuaciones que se pretendan desarrollar en cualquier zona, área o ámbito incluido en el suelo rústico tendrán que cumplir, de forma concurrente, la normativa urbanística a aplicar para cada una de ellas prevista en cada uno de los capítulos siguientes, además de la normativa sectorial correspondiente debido a la incidencia de otras legislaciones.

ARTÍCULO 3.1.5.NU.- EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO RÚSTICO. (N)

Las viviendas, edificaciones y construcciones existentes diseminadas en el suelo rústico (cortijos, construcciones o instalaciones singulares,...), se contemplan dentro del ordenamiento urbanístico municipal.

En cualquier caso, salvo en las edificaciones incluidas en el régimen especificado en el apdo. 3 del art. 2.10.9.NU (resto); en las contempladas en los apdos. 1 y 2 de dicho artículo en orden a su preexistencia, se permite la realización de los usos y actividades ordinarias (art. 3.2.1.NU) y extraordinarias (art. 3.2.2.NU), así como su justificada ampliación sin necesidad de respetar las “condiciones de la actuación” ya ejecutadas de las previstas para cada una de ellas (parcela mínima, ocupación máxima de la edificación, separaciones de la edificación y distancia mínima a delimitación de suelo urbano o a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización ya delimitadas sobre suelo rústico común).

Estas actuaciones deberán llevar aparejada la correspondiente incorporación de medidas ambientales (depuración de aguas residuales, eliminación de residuos y demás condicionantes ambientales contenidas en la documentación ambiental que acompaña al presente documento).

Así mismo, según se corresponda con actuaciones ordinarias o extraordinarias, se tramitará directamente la licencia municipal o el

procedimiento de Autorización Previa a la licencia municipal, que justifique la aptitud del inmueble de que se trate en base a lo previsto en la LISTA y en la normativa especificada en este PBOM.

Como anexo a la Normativa Urbanística se acompaña un inventario de edificaciones existentes en suelo rústico, redactado por la Diputación, con inclusión de su localización, estado de legalidad y uso actual.

ARTÍCULO 3.1.6.NU.- CONCESIONES MINERAS EXISTENTES. (N)

En el suelo rústico existen tres concesiones de derechos mineros vigentes activos que se encuentran parcial o totalmente delimitadas dentro del perímetro del término municipal, y que se han trasladado al plano O.1 del PBOM: “señalización de concesiones mineras”.

El listado de derechos mineros y su delimitación, aportado por el Servicio de Industria y Minas de la Delegación Territorial de Empleo, Formación, Trabajo Autónomo, Transformación Económica, Industria, Conocimiento y Universidades en Granada, es el siguiente:

- Carbonero 2: Sección C, tipo CDE, nº 29934-A-2, explotado por Solvay Minerales S.A.
- Knauf Fracción 5: Sección C, tipo CDE, nº 29934-5, explotado por Knauf GmbH.
- Sivia: sección C, tipo CDE, nº 30673-1, explotado por Knauf GmbH.

ARTÍCULO 3.1.7.NU.- USOS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA. (N)

Los usos permitidos y prohibidos en cada una de las categorías de suelo rústico se encuentran en el capítulo correspondiente a cada una de ellas (Capítulos IV al IX).

Las condiciones específicas (del tipo urbanístico, estético, ambiental, etc.) de la edificación vinculada a los usos permitidos se encuentran explicitadas en los Capítulos II y III siguientes.

CAPITULO II: CONDICIONES A RESPETAR POR LAS EDIFICACIONES VINCULADAS A LAS ACTUACIONES PERMITIDAS.

ARTÍCULO 3.2.1.NU.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES VINCULADAS A LAS ACTUACIONES ORDINARIAS. (N)

Se establecen las condiciones a que deben ajustarse las edificaciones y construcciones a implantar en suelo rústico de conformidad con lo prescrito en los artículos 14, 19, 20 y 21 de la LISTA y correspondientes artículos 27 a 29 de su Reglamento, cuando se trate de actuaciones ordinarias; debiendo respetar las condiciones para la no formación de nuevos asentamientos (art. 3.3.3. NU).

Cualquier edificación o construcción ya existente incluida entre los grupos de “en situación legal de fuera de ordenación” o de “en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación” (art. 2.9.9. NU) y siempre que obtenga la correspondiente Resolución municipal como tal respetando las condiciones exigibles para ello por el RG LISTA, podrá asumir la implantación de usos ordinarios sin estar obligados a respetar las condiciones de la actuación ya ejecutadas, de las previstas en los apartados siguientes.

Por otra parte, en el porcentaje establecido para ocupación máxima de la actuación se incluye el de la edificación propiamente dicha así como la ocupada por los aparcamientos, caminos de acceso, etc.; en definitiva, incluye todo el terreno cuya superficie quede alterada por la actuación.

1.- Edificaciones agrícolas para aperos de labranza.

Edificación de tamaño reducido destinada a la guarda y custodia de la maquinaria y utensilios agrícolas de una determinada finca.

Por parte del promotor de la actuación se deberá justificar la necesidad de ejecución de la construcción en función de su actividad agrícola y económica, volumen y tipo de producción, maquinaria y otros enseres.

Condiciones de la actuación:

- parcela mínima: 2.500 m², pudiéndose realizar la agregación de parcelas

para posibilitar dicha superficie, siempre que la parcela agregada quede afectada por la carga para la que se efectúa la inscripción, que deberá ser anterior a la concesión de licencia.

- ocupación máxima de la actuación: 2% de la superficie de la parcela, con un máximo de 30 m² construidos.
- altura máxima de una planta con un máximo de 3 metros al alero. No se admitirán sótanos ni semisótanos.
- estética de carácter rural: cerramientos de piedra o enfoscados acabados en color terrizo o similar, carpintería de color oscuro, cubierta plana acabada en grava o similar, o inclinada acabada en teja.
- edificación exenta: separación mínima a linderos de 3 m, a caminos y vías pecuarias de 10 m, a carreteras de la red provincial de 25 m, y a carreteras de la red autonómica de 25 m.
- separación mínima a delimitación suelo urbano o a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización ya delimitadas en suelo rústico: 100 m.
- aparcamientos en el interior de la parcela, uno como mínimo.

2.- Edificaciones agrícolas para nave almacén.

Edificación destinada a la guarda y custodia de la maquinaria y utensilios agrícolas así como al almacenaje de productos agrícolas de una determinada finca.

Por parte del promotor de la actuación se deberá justificar la necesidad de ejecución de la construcción en función de su actividad profesional agrícola y económica, volumen y tipo de producción, maquinaria y otros enseres.

Condiciones de la actuación:

- parcela mínima: 2.500 m² en regadío y 25.000 m² en secano, debiendo respetar la unidad mínima de cultivo.
- ocupación máxima de la actuación: 2% de la superficie de la parcela.
- altura máxima: 6 metros al alero. No se admitirán sótanos ni semisótanos.
- cubierta inclinada resuelta a dos o más aguas.
- paramentos exteriores enfoscados o pintados (colores terrizos o similares).
- edificación exenta: separación mínima a lindero frontal, a caminos y vías pecuarias de 10 m; a otros linderos de 5 m; a carreteras de la red provincial de 25 m, y a carreteras de la red autonómica de 25 m.
- separación mínima a delimitación de suelo urbano o a actuaciones de

transformación urbanística de nueva urbanización: 200 m.

- aparcamientos en el interior de la parcela, uno por trabajador o por cada 200 m² construidos o fracción.

3.- Edificaciones ganaderas.

Las edificaciones ganaderas son las destinadas a albergar ganado o al mantenimiento de tareas relacionadas con la ganadería.

Por parte del promotor de la actuación se deberá justificar la necesidad de ejecución de la construcción en función de su actividad profesional agrícola y económica, volumen y tipo de producción, maquinaria y otros enseres.

Condiciones de la actuación:

- parcela mínima: 10.000 m².
- ocupación máxima de la actuación: 2%.
- superficie máxima construida: será de 10 m² / cabeza de ganado vacuno o caballo, y de 6 m² / cabeza de ganado caprino, ovino o porcino.
- altura máxima: 4 m al alero (1 planta).
- cubierta inclinada resuelta a dos o más aguas.
- paramentos exteriores enfoscados o pintados (colores terrizos o similar).
- edificación exenta: separación mínima a linderos de 15 m; a caminos y vías pecuarias de 15 m; a edificaciones existentes de 100 m; a carreteras de la red provincial de 25 m; y a carreteras de la red autonómica de 25 m.
- separación mínima a suelo urbano o a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización ya delimitadas en suelo rústico: 1.000 m.
- aparcamientos en el interior de la parcela: 1 plaza por trabajador o por cada 200 m² construidos.

4.- Industrias agropecuarias.

Son las instalaciones agropecuarias de primera transformación y comercialización de las materias primas generadas en la explotación que contribuyen al sostenimiento de la actividad principal, así como sus respectivas infraestructuras de servicios. La demanda de este tipo de industrias deberá llevar aparejada una mejora de las explotaciones de los recursos y una cuantificación positiva de los aspectos que emanan directamente de estas futuras instalaciones.

Por parte del promotor de la actuación se deberá justificar la necesidad de ejecución de la construcción en función de su actividad profesional agrícola y económica, volumen y tipo de producción, maquinaria y otros enseres.

Condiciones de la actuación:

- parcela mínima: 10.000 m².
- ocupación máxima de la actuación: 2%.
- altura máxima: 6 m al alero (2 plantas).
- edificación exenta: separación mínima a linderos de 15 m; a caminos y vías pecuarias de 15 m; a edificaciones existentes de 100 m; a carreteras de la red provincial de 25 m; y a carreteras de la red autonómica de 25 m.
- separación mínima a suelo urbano o a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización ya delimitadas en suelo rústico común: 500 m.
- aparcamientos en el interior de la parcela: 1 plaza por trabajador o por cada 200 m² construidos.

5.- Edificaciones de uso residencial.

Se incluyen las edificaciones destinadas a los alojamientos para los temporeros así como para una vivienda unifamiliar (de superficie máxima de 120 m² construidos), siempre que se justifique necesaria para el desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico a los que complementa.

Condiciones de la actuación:

- parcela mínima: 5.000 m² en regadío y 25.000 m² en secano.
- ocupación máxima de la actuación: 2%.
- altura máxima: 6 m al alero (2 plantas).
- cubierta a dos o más aguas, acabada en teja.
- paramentos exteriores enfoscados o pintados (colores terrizos o similar).
- edificación exenta: separación mínima a linderos de 10 m; a caminos y vías pecuarias de 10 m; a edificaciones existentes de 100 m (salvo a otras edificaciones incluidas en la actuación); a carreteras de la red provincial: de 25 m; y a carreteras de la red autonómica de 25 m.
- separación mínima a suelo urbano o a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización ya delimitadas en suelo rústico común: 500 m.

- aparcamientos en el interior de la parcela: 1 plaza por cada 100 m² construidos.

6.- Otras edificaciones y construcciones.

Las características y condiciones para el resto de edificaciones, construcciones, infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos de carácter permanente, que se necesiten implantar con motivo de procurar el normal funcionamiento y desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico, a excepción de los invernaderos, parques de captación de energía solar y acumuladores de energía (los cuales se regulan de forma concreta en la presente normativa), dependerán de las necesidades de cada actuación en concreto, debiendo quedar fehacientemente justificadas.

Sin perjuicio de lo anterior, y salvo justificación fehaciente de la imposibilidad de su cumplimiento, las condiciones de la actuación serán:

- parcela mínima: 10.000 m²
- ocupación máxima de la actuación: 2%
- altura máxima: 6 m al alero (2 plantas).
- cubierta a dos o más aguas, acabada en teja.
- paramentos exteriores enfoscados o pintados (colores terrizos o similar).
- edificación exenta: separación mínima a linderos de 10 m; a caminos y vías pecuarias de 10 m; a edificaciones existentes de 100 m; a carreteras de la red provincial de 25 m; y a carreteras de la red autonómica de 25 m.
- separación mínima a suelo urbano o a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización ya delimitadas en suelo rústico: 500 m.
- aparcamientos en el interior de la parcela: 1 plaza por cada 200 m² construidos.

7.- Invernaderos.

I.- DISPOSICIONES GENERALES.

I.1.- Objeto.

La presente regulación tiene por objeto establecer los límites y condiciones a imponer en la construcción, instalación, explotación y/o abandono de invernaderos o instalaciones análogas, de forma que se puedan cumplir los siguientes fines:

- fomentar el desarrollo de las actividades agrícolas conforme a sus potencialidades, facilitando las infraestructuras rurales que esta actividad demanda.
- favorecer la integración paisajística y la ordenación de las zonas productivas agrícolas intensivas mediante la regulación general de las construcciones en invernadero.
- asegurar la correcta gestión de los residuos generados por las actividades agrarias.
- facilitar las actuaciones públicas tendentes a la mejora de las infraestructuras de riego.
- preservar de las actividades agrícolas las áreas de interés ambiental, patrimonial, cultural y territorial.

I.2.- Concepto de invernadero.

Se entiende por invernadero cualquier explotación agrícola consistente en una instalación provisional que comprende elementos de estructura y de cobertura cuya finalidad es controlar los factores de producción para permitir el cultivo agrícola, formando parte del mismo cuantas instalaciones o elementos sean necesarios para su explotación.

I.3.- Ámbito de aplicación.

1.- La presente regulación será de aplicación a las instalaciones definidas como invernaderos en el apdo. anterior, situadas en el suelo clasificado como rústico en el municipio de Ventas de Huelma, y en la categoría de rústico común, siempre sobre parcelas o parte de ellas que no superen pendientes del 10%, no permitiéndose la realización de movimientos de tierras con el fin de posibilitarlo. No se fija una superficie mínima de invernadero, pero sí una máxima de 10.000 m².

Por contra, no se permitirá la implantación de invernaderos en los siguientes terrenos del municipio, también clasificados como rústicos:

- suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial.
- suelo rústico preservado por la existencia de riesgos, solo en caso de detectarse dichos riesgos.

2.- La presente regulación será de aplicación directa a los nuevos invernaderos y a las renovaciones de los existentes.

II.- ORGANIZACIÓN DE LAS INSTALACIONES EN LA PARCELA.

II.1.- Zona libre de parcela. Ocupación

1.- Toda explotación de invernadero deberá dejar una superficie mínima sin invernarse sobre la parcela, que será destinada a zona de servicios de manipulación agrícola, trasiego y estacionamiento de maquinaria, así como a acopio de residuos, quedando prohibido utilizar para ello caminos y zonas comunes.

Esta superficie libre será función de la superficie total del invernadero, estableciéndose en un mínimo del 10% de la superficie del mismo, con un mínimo de 100 m².

2.- La zona libre de parcela debe ser accesible para el fin al que se destina y estar ubicada en aquella parte de la parcela donde se instale el invernadero en el caso de que la finca se encuentre dividida por algún accidente geográfico, camino, vía pública, etc.

3.- La ocupación máxima de la parcela destinada a invernadero no será superior al 80% de ésta, teniendo en cuenta la zona libre de parcela, los retranqueos y la separación a otras construcciones previstas por esta norma.

II.2.- Retranqueo y separaciones.

1.- Las explotaciones de invernadero deberán retranquearse respecto de los linderos, vías de comunicación y vías pecuarias, al objeto de que sean accesibles para limpieza y desinfección y permitan la circulación libre de las ventilaciones de los invernaderos.

2.- Se establece un retranqueo mínimo del invernadero y/o de sus instalaciones sobre los linderos laterales de parcelas contiguas de 3 metros medidos desde el borde de la edificación o bien, desde la colocación de los cerramientos del invernadero. No se permitirán invernaderos adosados.

3.- Respecto del viario municipal, o de cualquier otra servidumbre existente, los invernaderos deberán retirarse 5 metros desde el margen. Para el resto de las vías de comunicación se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial vigente de aplicación.

4.- La separación mínima con respecto a viviendas, almacenes y otras

edificaciones no vinculadas al uso invernadero será de 10 metros.

II.3.- Zona de servidumbre de protección.

Se prohíbe la implantación de invernaderos en la zona del dominio público hidráulico y en la de servidumbre de protección de los cauces.

Para la implantación en las zonas de no edificación respecto a infraestructuras viarias y ferroviarias, será preceptiva la autorización del organismo competente.

II.4.- Drenaje de aguas pluviales.

1.- Los invernaderos deberán disponer de los elementos necesarios para recoger el agua de lluvia. Dichas aguas podrán ser almacenadas y utilizadas posteriormente para riego.

2.- La cubierta del invernadero deberá estar dotada de un dispositivo de colecta de aguas pluviales que conduzca dichas aguas mediante cauces naturales o artificiales, debidamente calculados, hasta la balsa de riego en caso de disponer de ésta, o hasta la red de drenaje general, sea natural o artificial. El vertido a cauces o acequias de la red de evacuación de pluviales necesitará de la autorización del organismo o comunidad competente.

3.- En todo caso, queda absolutamente prohibido evacuar las aguas sobre terrenos colindantes o caminos de uso público.

4.- Se deberá posibilitar la filtración del agua de lluvia en el subsuelo, como medida de recarga. A este efecto, se canalizarán las aguas de lluvia al subsuelo, disponiendo de capa granular filtrante en los espacios laterales, dirigiendo las pendientes de cubierta del invernadero hacia ellos. No se admitirán superficies hormigonadas en estos espacios.

II.5.- Movimiento y transformación de tierras.

En las actuaciones que supongan movimiento de tierras serán de aplicación directa las siguientes determinaciones:

- a) No se autorizarán actuaciones en terrenos con pendientes superiores al 10%, medidas sobre franjas de terreno paralelas a las curvas de nivel y de 100 metros de ancho. Las transformaciones de laderas con pendientes mayores del 5%, o aquellas que generen taludes de más de 3

metros de alto o de pendiente superior al 100%, requerirán la aportación de un informe técnico sobre las repercusiones ambientales de la transformación y las medidas correctoras necesarias que se implantarán, suscrito por técnico competente.

- b) Cuando el movimiento de tierras afecte a superficies forestales o terrenos agrícolas abandonados más de 10 años, será preceptiva la autorización de la Consejería competente en Medio Ambiente.
- c) Si el movimiento de tierras afectase a barrancos o cursos fluviales, ya sean perennes o estacionales, será preceptiva la autorización del organismo administrativo competente.
- d) Cualquier transformación deberá realizarse sin afectar al viario, caminos, acequias o cualquier infraestructura preexistente; salvo autorización expresa del órgano administrativo competente.
- e) A fin de minimizar los impactos de esta fase de construcción, las zonas sujetas a transformación deberán implantar medidas que impidan la dispersión de polvo, caída de piedras, derrame de líquidos contaminantes y cualquier otro impacto sobre el medio natural.
- f) Toda implantación que conlleve transformación del terreno incluirá entre la documentación a presentar ante la administración, un documento de Valoración de Repercusiones Ambientales que contendrá, como mínimo, información gráfica y escrita suficiente, con descripción de taludes (perfiles de las rasantes actuales y definitivas) y sistemas que garanticen la estabilidad de las mismas, medidas de restauración paisajística así como el reparto de las aguas pluviales y justificación de la solución técnica adoptada para la formación de taludes; todo ello suscrito por técnico competente.
- g) Como norma general se establece un valor máximo de 5 metros de altura para los taludes necesarios en la formación de bancales para instalaciones.

II.6.- Restauración paisajística.

1.- El impacto visual de las explotaciones deberá ser minimizado mediante la implantación de medidas correctoras consistentes en el apantallamiento vegetal de las instalaciones y la revegetación de los taludes expuestos a la cuenca visual predominante.

2.- Se entiende por pantalla vegetal o mixta la cubierta de vegetación de diferente porte, cuya función es eliminar el impacto visual del invernadero, consistente en una barrera localizada en la periferia de la explotación expuesta a la cuenca visual, cuya altura máxima no será superior a la altura de la banda del invernadero, con un máximo de 4 metros.

3.- Se entiende por cuenca visual predominante el área geográfica ocupada por núcleos de población, vías de comunicación más frecuentadas y zonas de uso público desde donde es visible una instalación de invernadero.

4.- Los taludes generados por las obras de construcción, explotación o abandono ligadas al invernadero deberán ser revegetados con especies autóctonas de diferente porte que protejan el suelo de los efectos de la erosión y de la dispersión del polvo, y eliminen el impacto visual.

II.7.- Seguridad y mantenimiento de la instalación.

El titular de la licencia o el propietario de las instalaciones deberá realizar las actuaciones necesarias que garanticen la seguridad de la instalación y su mantenimiento aun cuando permanezcan sin explotar. En concreto deberá cuidarse la no presencia de residuos, plásticos, envases, hierbas y restos de cosechas, así como el buen estado de desagües y taludes.

III.- GESTIÓN DE RESIDUOS AGRÍCOLAS.

III.1.- Tipos de residuos agrícolas.

En los invernaderos se pueden producir distintos tipos de residuos, los cuales se relacionan a continuación sin perjuicio de la existencia de otros:

- Residuos orgánicos procedentes de los distintos cultivos y restos de cosechas.
- Residuos plásticos procedentes de cubiertas y laterales de los invernaderos.
- Cubiertas de melos.
- Tuberías de riego, cajas de cosechas y envases de material plástico de productos no peligrosos.
- Envases de productos fitosanitarios.
- Alambres y postes de madera o metálicos.
- Substratos de cultivos hidropónicos (lana de coco, perlita, vermiculita, etc.)
- Materiales de desecho de la construcción (escombros, mampostería,

- hormigones y áridos).
- Arenas y gravas.
- Residuos procedentes de limpieza de acequias.

III.2.- Gestión de los residuos agrícolas.

1.- Las explotaciones de invernadero contarán, dentro de la parcela, con los contenedores adecuados para el acopio de los residuos generados en su actividad en función de su naturaleza y estacionalidad. Se dispondrán, de forma adecuada, en la zona libre de la parcela y de forma diferenciada, y sin mezclar, al menos, las fracciones orgánicas (restos de cosechas, destríos, etc), plásticos de cubierta, fitosanitarios e inertes, para su puesta a disposición del gestor correspondiente. Los fitosanitarios serán depositados sobre elementos estancos que impidan posibles filtraciones.

Los Servicios de este Ayuntamiento o, en su defecto, el organismo o empresa en quien se delegue esta responsabilidad, arbitrarán puntos de acopio comunes para la retirada de los residuos, donde los propietarios deberán trasladarlos, y así como normas de localización y presentación.

2.- Los contenedores destinados a acumular los residuos orgánicos deberán garantizar su estanqueidad a fin de evitar su dispersión durante el almacenamiento y transporte. Los contenedores destinados a acumular los residuos de fin de cosecha deberán ser retirados en un plazo máximo de 48 horas, salvo casos de fuerza mayor. En las explotaciones localizadas a menos de 1.000 m. de los cascos urbanos, este plazo máximo será de 24 horas. No se fija plazo para el resto de residuos siempre que los contenedores permanezcan debidamente cerrados y controlados.

3.- La superficie reservada para la localización de los contenedores se cubrirá con solera de hormigón y se dotará de la pendiente que resulte necesaria para la correcta evacuación de los lixiviados hasta la zona destinada a su gestión (depósito, arqueta etc.).

4.- El titular de la explotación deberá cumplir los requisitos exigidos por la normativa vigente relativos a la gestión de sus residuos, debiendo poner a disposición de los agentes municipales la documentación acreditativa de ello cuando esta les sea exigida.

5.- En cualquier caso, queda terminantemente prohibida la quema o

incineración de plásticos y envases de fitosanitarios o similar. La quema o incineración de residuos agrícolas queda igualmente prohibida salvo en los casos autorizados por la consejería competente en la materia.

III.3.- Gestión de residuos no agrícolas.

Los residuos no agrícolas se gestionarán según la normativa vigente al efecto.

IV.- NORMAS ESPECÍFICAS A CUMPLIR EN EL ENTORNO DE NÚCLEOS URBANOS.

IV.1.- Franja de protección.

1.- Se establece una franja de protección para los núcleos urbanos de 200 metros de anchura medidos a partir del límite del suelo urbano clasificado por el instrumento de ordenación urbanística municipal, así como de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización ya delimitadas. Esta franja será de aplicación, en su caso, al suelo ocupado por invernaderos en el momento de aprobación de la presente regulación.

2.- En las explotaciones localizadas a una distancia inferior a 1.000 metros de un núcleo de población serán exigibles los siguientes requisitos:

- a) Las pistas de acceso y zonas de servicios ligadas a vehículos y maquinaria deberán estar pavimentadas o tratadas con productos aglomerantes a fin de minimizar la producción de polvo. El cambio de sustrato o cualquier otra actividad que suponga movilización de partículas deberá realizarse con las adecuadas medidas de protección que minimicen su dispersión (riego, cubrimiento, etc.).
- b) Siempre que existan accesos alternativos no podrán realizarse desde los viales del casco urbano, ni orientados hacia el perímetro de éste. Los accesos se realizarán evitando el tránsito de vehículos y maquinaria por el casco urbano.
- c) La orientación de las ventilaciones de las explotaciones colindantes con los núcleos urbanos serán paralelas a la disposición del contacto entre ambos, nunca perpendicular.

8.- Parques de captación de energía solar.

I.- DISPOSICIONES GENERALES

I.1.- Objeto

El objeto de la presente regulación es la de establecer las condiciones y requisitos para la implantación de instalaciones de energías renovables del tipo de parques de captación de energía solar, incluidas las líneas eléctricas para evacuación de la energía generada.

I.2.- Concepto de energías renovables y tipos.

Se entiende por energías renovables a aquellas fuentes energéticas basadas en la utilización de fuentes naturales e inagotables como el sol, el viento, el agua, la biomasa vegetal y la animal, y que pueden renovarse de manera ilimitada.

Entre los diferentes tipos de energías renovables existentes (eólica, solar, geotérmica, hidráulica y de biomasa) en esta Innovación únicamente se regulan los aspectos concernientes a la instalación de parques de captación de energía solar.

I.3.- Ámbito de aplicación.

La presente regulación será de aplicación a las instalaciones que componen los parques de captación de energía solar y que se podrán implantar en el suelo clasificado como rústico en el municipio de Ventas de Huelma, y en la categoría de rústico común, siempre sobre parcelas o parte de ellas que no superen pendientes del 10%, no permitiéndose la realización de movimientos de tierras con el fin de posibilitarlo. No se fija una superficie máxima para la instalación, pero sí una mínima de 2.000 m².

En cualquier caso, no se permitirá superar en el cómputo total del municipio la superficie de 550 has de suelo ocupado por este tipo de actuaciones.

Por contra, no se permitirá la implantación de estas instalaciones en los siguientes terrenos del municipio, también clasificados como rústicos:

- suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial.
- suelo rústico preservado por la existencia de riesgos, solo en caso de detectarse dichos riesgos.

II.- ORGANIZACIÓN DE LAS INSTALACIONES EN LA PARCELA.

II.1.- Separaciones.

Las instalaciones y construcciones anexas deberán separarse respecto de los linderos de la parcela, caminos y vías pecuarias, un mínimo de 5 metros, así como de vías de comunicación, sin perjuicio de lo que disponga la normativa sectorial en este caso.

La separación mínima con respecto a viviendas y otras edificaciones existentes no vinculadas al uso que nos ocupa será de 25 metros.

II.2.- Zona de servidumbre de protección.

Se prohíbe la implantación de estas instalaciones en la zona del dominio público hidráulico y en la de servidumbre de protección de los cauces.

Para la implantación en las zonas de no edificación respecto a infraestructuras viarias y ferroviarias, será preceptiva la autorización del organismo competente.

II.3.- Drenaje de aguas pluviales.

Las instalaciones, en caso necesario, deberán disponer de los elementos suficientes para recoger el agua de lluvia.

El vertido a cauces o acequias, de la red de evacuación de pluviales, necesitará de la autorización del organismo o comunidad competente quedando absolutamente prohibido evacuar las aguas sobre terrenos colindantes o caminos de uso público.

Se deberá posibilitar la filtración del agua de lluvia en el subsuelo, como medida de recarga. A este efecto, se canalizarán las aguas de lluvia al subsuelo, no admitiéndose superficies hormigonadas.

II.4.- Movimiento y transformación de tierras.

En las actuaciones que supongan movimiento de tierras serán de aplicación las siguientes determinaciones:

- a) No se autorizarán actuaciones en terrenos con pendientes superiores al 10%, medidas sobre franjas de terreno paralelas a las curvas de nivel y

de 100 metros de ancho. Las transformaciones de laderas con pendientes mayores del 5%, o aquellas que generen taludes de más de 3 metros de alto o de pendiente superior al 100%, requerirán la aportación de un informe técnico sobre las repercusiones ambientales de la transformación y las medidas correctoras necesarias que se implantarán, suscrito por técnico competente.

- b) Cuando el movimiento de tierras afecte a superficies forestales o terrenos agrícolas abandonados más de 10 años, será preceptiva la autorización de la Consejería competente en Medio Ambiente.
- c) Si el movimiento de tierras afectase a barrancos o cursos fluviales, ya sean perennes o estacionales, será preceptiva la autorización del organismo administrativo competente.
- d) Cualquier transformación deberá realizarse sin afectar al viario, caminos, acequias o cualquier infraestructura preexistente; salvo autorización expresa del órgano administrativo competente.
- e) A fin de minimizar los impactos de esta fase de construcción, las zonas sujetas a transformación deberán implantar medidas que impidan la dispersión de polvo, caída de piedras, derrame de líquidos contaminantes y cualquier otro impacto sobre el medio natural.
- f) Toda implantación que conlleve transformación del terreno incluirá entre la documentación a presentar ante la administración, un documento de Valoración de Repercusiones Ambientales que contendrá, como mínimo, información gráfica y escrita suficiente, con descripción de taludes (perfiles de las rasantes actuales y definitivas) y sistemas que garanticen la estabilidad de las mismas, medidas de restauración paisajística así como el reparto de las aguas pluviales y justificación de la solución técnica adoptada para la formación de taludes; todo ello suscrito por técnico competente.
- g) Como norma general se establece un valor máximo de 5 metros de altura para los taludes necesarios en la formación de bancales para las instalaciones.

II.5.- Restauración paisajística.

El impacto visual de las instalaciones deberá ser minimizado mediante la implantación de medidas correctoras consistentes en apantallamientos

vegetales, así como la revegetación de los taludes expuestos a la cuenca visual predominante. La cuenca visual predominante es el área geográfica ocupada por núcleos de población, vías de comunicación más frecuentadas y zonas de uso público desde donde es visible una instalación de captación de energía solar.

Los taludes generados por las obras de construcción, y/o explotación ligadas a las instalaciones deberán ser revegetados con especies autóctonas de diferente porte que protejan el suelo de los efectos de la erosión y de la dispersión del polvo, y eliminen el impacto visual.

III.- NORMAS ESPECÍFICAS A CUMPLIR EN EL ENTORNO DE NÚCLEOS URBANOS.

III.1.- Franja de protección.

1.- Se establece una franja de protección, en la cual no se permitirá la implantación de estas instalaciones, de 250 metros de anchura medidos a partir del límite del suelo urbano clasificado por el instrumento de ordenación urbanística municipal, así como de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización ya delimitadas.

2.- En las instalaciones localizadas a una distancia inferior a 1.000 metros de un núcleo de población serán exigibles los siguientes requisitos:

- a) Las pistas de acceso y zonas de servicios ligadas a vehículos y maquinaria deberán estar pavimentadas o tratadas con productos aglomerantes a fin de minimizar la producción de polvo. El cambio de substrato o cualquier otra actividad que suponga movilización de partículas deberá realizarse con las adecuadas medidas de protección que minimicen su dispersión (riego, cubrimiento, etc.).
- b) Siempre que existan accesos alternativos, no podrán realizarse desde los viales del casco urbano, ni orientados hacia el perímetro de éste. Los accesos se realizarán evitando el tránsito de vehículos y maquinaria por el casco urbano.

IV.- LÍNEAS ELÉCTRICAS.

Las líneas eléctricas, ya sean de conexión, enlace o comunicación, o de transporte, se acomodarán a la legislación del sector eléctrico que les sea de

aplicación.

Estas líneas no podrán ejecutarse en modo aéreo si no distan más de 200 mts de cualquier otra línea aérea existente o prevista. Así mismo, para ejecutarse en modo aéreo deberán respetar las franjas de protección establecidas en el apdo. III.1 anterior, debiendo ejecutarse en modo subterráneo en caso contrario.

V.- SEGURIDAD Y MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES.

El titular de la explotación de las instalaciones deberá realizar las actuaciones necesarias que garanticen la seguridad de las instalaciones y su mantenimiento.

Las instalaciones deberán cumplir con los parámetros de mantenimiento que se establezcan en la normativa sectorial que le sea de aplicación.

9.- Acumuladores de energía.

Se trata de instalaciones de gran tamaño, necesarias para la acumulación de la energía procedente de los parques de captación de energía solar o de cualquier otro proceso de producción, en su caso.

No se establecen unas dimensiones máximas en planta para dichos acumuladores de energía, aunque su altura no podrá superar los 4'00 m.

Se separarán al menos 3 m de todos los linderos de la parcela donde se implanten, no estableciéndose tamaño mínimo para dicha parcela, aunque sí una ocupación máxima del 2% sobre la misma.

Referente a la separación de los núcleos urbanos, respetarán idénticas condiciones a las establecidas en el apartado III.1.1 especificado anteriormente.

Las parcelas que albergan este tipo de instalaciones contarán, de forma obligatoria, con un cercado de las características establecidas en el apartado 11 siguiente, al que se añadirá, obligatoriamente, una banda de vegetación perimetral de altura y características tales que impidan la visualización de las instalaciones desde el exterior.

10.- Albercas y depósitos.

Se podrán ejecutar albercas y depósitos para el riego de los cultivos

previando su volumen en función de las dimensiones de la finca cultivada, calculado según los criterios que a este respecto establezca la legislación aplicable.

Se separarán al menos 3 metros de cualquier lindero de la finca y no menos de 5 m de los márgenes de caminos.

11.- Cercados.

Sea cual fuere la categoría/subcategoría del suelo rústico, al objeto de compatibilizar el derecho de los propietarios a cercar su heredad con el derecho general de la colectividad a gozar del paisaje, el medio ambiente rural y la panorámica de las bellezas naturales; se establece en esta norma el derecho de cercar propiedades, sea cual fuere su extensión, siempre sin superar la altura de 2 metros y que como medidas de protección coherente con la LISTA se ajusten a las siguientes normas:

1. Podrán colocarse postes de madera, metálicos o de hormigón.
2. Los vanos entre postes se dispondrán con malla simple torsión o similar, de forma que resulten transparentes.
3. Sólo se permitirán barreras visuales cuando estas sean vegetales.

No obstante lo anterior, los cercados de las distintas actuaciones (ordinarias o extraordinarias) se podrán diseñar en consonancia con las características constructivas de la actuación concreta de que se trate, no pudiendo superar una altura total de 3 metros, ni de 2 metros la parte opaca en caso de realizarse.

RESTRICCIONES:

Referente a los cauces y barrancos, quedan prohibidas dichas cercas en la zona de cauce (desde el lecho hasta la línea de máximas crecidas ordinarias y zona de dominio público hidráulico) y en los 5 metros de servidumbre.

En lo referente a carreteras, quedan prohibidas en los 8 metros que a ambos márgenes, se establecen como zona de servidumbre legal.

En lo referente a caminos y vías pecuarias, se dispondrán a más de 50 cm medidos desde ambos márgenes, y siempre se situarán a un mínimo de 4'00 m desde el eje actual.

En referencia a las veredas, se podrán levantar respetando la distancia de 1'00 m desde el eje actual de las mismas.

Respecto a las acequias, y sin perjuicio de las normas que se prevean a tal efecto por las respectivas Comunidades de Regantes, se dispondrán a no menos de 75 cm desde los bordes de las mismas, con un mínimo de 1'00 m desde el eje.

ARTICULO 3.2.2.NU.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES VINCULADAS A LAS ACTUACIONES EXTRAORDINARIAS. (N)

Se establecen las condiciones a que deben ajustarse las edificaciones y construcciones a implantar en suelo rústico de conformidad con lo prescrito en los artículos 14, 19, 20, y 22 de la LISTA y consiguientes artículos 30 y 31 de su Reglamento, cuando se trata de actuaciones extraordinarias; debiendo respetar las condiciones para la no formación de nuevos asentamientos (art. 3.3.3. NU).

Cualquier edificación o construcción ya existente incluida entre los grupos de “en situación legal de fuera de ordenación” o de “en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación” (art. 2.9.9. NU) y siempre que obtenga la correspondiente Resolución municipal como tal respetando las condiciones exigibles para ello en el RG LISTA, podrá asumir la implantación de usos extraordinarios sin estar obligados a respetar las condiciones de la actuación ya ejecutadas, de las previstas en los apartados siguientes.

Por otra parte, en el porcentaje establecido para ocupación máxima de la actuación se incluye el de la edificación propiamente dicha así como la ocupada por los aparcamientos, caminos de acceso, etc.; en definitiva, incluye todo el terreno cuya superficie quede alterada por la actuación.

1.- Actuaciones de interés público o social.

Son los usos y actuaciones, que a juicio del Ayuntamiento, merezcan la declaración como tal.

Se admiten usos equipamentales, industriales, terciarios y turísticos, además del resto de construcciones e infraestructuras necesarias para su funcionamiento.

Condiciones de la actuación:

- parcela mínima: 2.500 m².
- ocupación máxima de la actuación: 30%. Se admitirán sótanos y semisótanos siempre que no se supere la altura máxima permitida.
- altura máxima: 7 m al alero (2 plantas).
- edificación exenta: separación mínima a linderos, a caminos y a vías pecuarias de 10 m; a carreteras de la red provincial de 25 m; y a carreteras de la red autonómica de 25 m.
- distancia mínima a suelo urbano o a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización ya delimitadas en suelo rústico: 200 m.
- aparcamientos en el interior de la parcela: 1 plaza por cada 50 m² construidos.

2.- Equipamientos públicos.

Para los equipamientos públicos o la ampliación de los existentes, las condiciones de la actuación serán:

- parcela mínima: la que garantice la implantación de la actuación a realizar, respetando el resto de condiciones.
- ocupación máxima de la actuación: 50%.
- altura máxima: 7 m al alero (2 plantas).
- edificación exenta: separación mínima a linderos, a caminos y a vías pecuarias de 10 m; a carreteras de la red provincial de 25 m; y a carreteras de la red autonómica de 25 m.
- distancia mínima a suelo urbano o a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización ya delimitadas en suelo rústico: no se fija, dependiendo del uso de que se trate y de sus características.
- aparcamientos en el interior de la parcela: 1 plaza por cada 50 m² construidos.

3.- Viviendas unifamiliares.

1. Conforme al artículo 22.2 de la LISTA, en suelo rústico común podrán autorizarse viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas a las actuaciones ordinarias o extraordinarias, siempre que no induzcan a la formación de nuevos asentamientos conforme a lo dispuesto en el artículo 24 del RG LISTA ni impidan el normal desarrollo de los usos ordinarios del

suelo rústico. Las viviendas requerirán de autorización previa a la licencia, conforme al artículo 32 de la LISTA, y deberán cumplir además con los siguientes parámetros y condiciones:

- a) No se permitirá más de una vivienda unifamiliar aislada por parcela ni las divisiones horizontales, salvo para aquellas con tipología de cortijo, hacienda o similar, terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, que acrediten la existencia a esa fecha de un uso plurifamiliar.
- b) La parcela deberá tener una superficie mínima de 2,5 hectáreas y permitir el trazado de un círculo de 50 metros de radio en su interior. La superficie mínima cuando la parcela se localice en terrenos forestales, será de 5 hectáreas.
- c) La vivienda deberá situarse a una distancia superior a 100 metros respecto de cualquier otra edificación de uso residencial.
- d) La superficie ocupada por la edificación destinada a vivienda no excederá del 1% de la parcela. En el resto de la superficie se mantendrá, en lo esencial, el arbolado, la topografía y las condiciones naturales del terreno, salvo que resulte necesaria su alteración para la implantación de actuaciones ordinarias. La superficie de explanación, por desmonte o terraplén, que resulte necesaria para la ejecución de la edificación, no excederá del 30% de la superficie que ocupa esta. Así mismo la ocupación máxima de la actuación no será superior al 2% de la superficie de la parcela.
- e) La superficie máxima edificable no excederá del 1% de la superficie de la finca y la altura máxima será de dos plantas, contabilizándose las mismas conforme a lo dispuesto en los instrumentos de ordenación urbanística.
- f) La edificación tendrá las condiciones tipológicas de una vivienda unifamiliar aislada, debiendo respetar una distancia mínima de 25 metros a los linderos de la parcela.
- g) Los servicios básicos que demande la vivienda deberán garantizarse de forma autónoma y preferentemente mediante instalaciones de autoconsumo con fuentes de energía renovable. Excepcionalmente se permitirá el suministro a través de las redes de infraestructuras cuando cuenten con la autorización sectorial correspondiente y para ello sólo se precisen las obras de acometida.
- h) La edificación se situará fuera de las zonas inundables y cuando se

realice sobre terrenos forestales deberán garantizarse las condiciones de seguridad de la población en caso de incendio y cumplir con las condiciones que se establecen en la legislación forestal.

- i) La cuantía de la prestación compensatoria será del 15%.

2. Asimismo, estas viviendas no impedirán el normal desarrollo de los usos ordinarios y para ello:

- a) La construcción de la vivienda será compatible con el desarrollo de usos ordinarios en la misma parcela y no podrá implicar la imposibilidad de materializar las edificaciones que estos demanden, conforme a las determinaciones de la ordenación urbanística.
- b) No serán autorizables las viviendas que impidan el desarrollo de las actuaciones ordinarias en las fincas colindantes. A estos efectos, se dará audiencia a los titulares de las fincas colindantes al objeto que puedan hacer valer esta circunstancia durante el trámite de autorización previa.

4.- Otras actuaciones extraordinarias.

Las actuaciones definidas como ordinarias en base a su uso pero que superen la ocupación del 2% sobre la parcela donde se desarrolle la actuación se considerarán extraordinarias, y requerirán, para ser legitimadas, de una autorización previa a la licencia municipal.

Salvo la ocupación sobre la parcela, que podrá alcanzar el 30 %, el resto de condiciones a que deberán ajustarse estas actuaciones serán las previstas, en base al uso y características a que se destinen, según los especificado en el artículo 3.2.1. N.U.

CAPÍTULO III: NUEVOS ASENTAMIENTOS. DEFINICIÓN.

ARTÍCULO 3.3.1.NU.- GENERALIDADES. (D)

Para establecer los caracteres objetivos que conforman un núcleo de población, partimos de la definición que formula el INE que, aunque establecida con carácter general para el Estado, se adecúa también para las características del municipio de Ventas de Huelma: "aquel constituido al menos por diez edificaciones contiguas o lo suficientemente próximas, que formen calles, plazas u otras vías urbanas"; y de los criterios que establece la LISTA, que reconoce núcleos urbanos o rurales, atendiendo al sector de producción que predomine en la actividad económica además de a la estructura que lo conforma.

Con estas directrices básicas distinguimos en primer lugar entre núcleo urbano y núcleo rural.

ARTÍCULO 3.3.2.NU.- NÚCLEO URBANO Y NÚCLEO RURAL. (D)

El "núcleo de población urbano" se define como una agrupación de edificaciones cuyo uso global predominante es el residencial, que está habitado permanente o estacionalmente (concentración de población) por familias cuya actividad pertenece a los sectores de producción agrícola-ganadera, industrial o terciaria, que presentan caracteres físicos homogéneos y que se constituyen en organización colectiva (centralización de actividades), desarrollándose a la vez equipamientos públicos que satisfagan sus necesidades sociales (socialización de actividades). Así mismo, demandan servicios urbanísticos comunes tales como red viaria, red de abastecimiento de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público, sistema de espacios libres, etc..

En función de esto, se consideran en el término municipal de Ventas de Huelma dos núcleos urbanos: el propio Ventas de Huelma y Ácula.

Por el contrario todas las demás agrupaciones que no presenten estas características se considerarán "núcleos rurales" o "hábitats rurales diseminados", constituidos por aquellas agrupaciones de edificaciones sin estructura urbana y ligadas en su origen a la actividad agropecuaria y del

medio rural, y que podrían demandar algunas infraestructuras, dotaciones o servicios comunes para cuya ejecución no se precisa una actuación urbanizadora.

En base a lo anterior, no se considera ningún núcleo o hábitat de este tipo en el municipio de Ventas de Huelma

ARTÍCULO 3.3.3.NU.- CONDICIONES PARA LA NO FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS. (N)

Siguiendo las prescripciones de la LISTA se establecen las condiciones generales a que deben ajustarse las nuevas edificaciones en suelo rústico para que imposibiliten la formación de nuevos asentamientos.

Para ello se parte de la propia definición que a tal efecto prescribe la LISTA en su artículo 20.b: "se entenderá que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismas o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo".

Por otra parte, y según prescribe el artículo 24 del Reglamento General de la LISTA, inciden en la formación de nuevos asentamientos cualquiera de las siguientes circunstancias:

- a) La división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes cuando concurra alguna de las circunstancias siguientes:
 - 1ª. alguna de las divisiones resultantes tenga una superficie inferior a lo establecido en la legislación agraria, ambiental o similar, sin perjuicio de las excepciones previstas en dichas leyes.
 - 2ª. Las divisiones resultantes, aun cumpliendo la unidad mínima de cultivo, no cuenten con el aprovechamiento hidráulico autorizado en las fincas agrarias en regadío.
 - 3ª. En el ámbito donde se realizan las divisiones existan datos objetivos que acrediten que se trata de parcelación de naturaleza urbanística, tales como la publicidad para la venta de las parcelas con destino residencial o la existencia de procedimientos disciplinarios previos.
 - 4ª. Las divisiones resultantes, aun cumpliendo la superficie mínima, se

realicen con formas regulares o dimensiones similares, impropias de la naturaleza rústica de los suelos o de la estructura parcelaria tradicional del ámbito territorial en el que se realizan.

5ª. Las divisiones que se realicen sobre la base de nuevos viarios, caminos o infraestructuras comunes de servicios básicos.

- b) La transmisión intervivos de cuotas proindiviso de fincas, cuando a cada uno de los titulares corresponda teóricamente una superficie inferior a la parcela mínima edificable o divisible establecida en los instrumentos de ordenación, según el resultado de aplicar a la superficie total el porcentaje que represente cada cuota indivisa enajenada, y siempre que puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos del apartado anterior, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación. El mismo régimen se aplicará a las transmisiones de acciones, participaciones u otros derechos societarios cuando produzcan el mismo resultado, así como a las divisiones horizontales. La asignación de cuotas en pro indiviso resultantes de transmisiones mortis causa o entre cónyuges o pareja de hecho no se considera que induce a la formación de nuevos asentamientos, salvo que se demuestre que existe fraude de ley.
- c) La agrupación de edificaciones cuando, en un círculo de 200 metros de radio, existan al menos 6 edificaciones o construcciones de uso residencial, industrial o terciario ó 10 edificaciones o construcciones de cualquier uso. A estos efectos, no se considerarán las instalaciones desmontables de uso ganadero y agrícola, tales como los invernaderos, umbráculos, mangas o pajares, ni las pequeñas construcciones vinculadas a los usos ordinarios que tengan una superficie inferior a 10 metros cuadrados y una altura inferior a 4 metros.
Los conjuntos edificatorios que formen parte de una actuación ordinaria o extraordinaria autorizada computarán como una única edificación, tomándose como referencia la edificación principal.
- d) La ejecución de nuevas edificaciones que dé lugar a las circunstancias del apartado c) anterior.
- e) La edificación de nuevas viviendas no vinculadas a una actuación ordinaria o extraordinaria a una distancia inferior a 200 metros medidos

en línea recta de alguno de los núcleos urbanos.

- f) El trazado de viarios propios de zonas urbanas y suburbanas no previstos en los instrumentos de ordenación, aunque sólo se realicen mediante compactación del terreno. Se presumirá que ello ocurre cuando se abran o amplíen caminos con una anchura de rodadura superior a tres metros. Se exceptúan de este criterio los caminos y vías que se realicen en cumplimiento de la normativa sectorial, los accesos necesarios para las actuaciones ordinarias o extraordinarias y los que resultan de las segregaciones debidamente autorizadas.
- g) El trazado de infraestructuras de servicios básicos que no constituyan una actuación ordinaria o extraordinaria ni presten servicio a las actuaciones del suelo rústico autorizadas.

Complementariamente a lo anterior, se establece lo siguiente con el fin de insistir en la evitación del riesgo de formación de nuevos asentamientos en suelo rústico al margen de las actuaciones de transformación urbanística.

- Dimensiones y caracteres de las parcelas:

Se establecen para el suelo rústico, y para casos de segregaciones de carácter civil, tres tipos de parcela mínima en función de su ubicación en "suelo de regadío intensivo", "suelo de regadío extensivo" o "suelo de secano" según previsión que a tal efecto aporta la Consejería de Agricultura y Pesca de la Junta de Andalucía. De esta forma, la Resolución de 4-11-1996 de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales determina provisionalmente las unidades mínimas de cultivo en el ámbito de la Comunidad Autónoma Andaluza, de conformidad con lo establecido en la Ley 19/1995 de 4 de Julio, sobre Modernización de Explotaciones Agrarias.

Así, determina que para el primer caso se establece en una parcela mínima de 2.500 m², para el segundo de 5.000 m², y para el tercero de 25.000 m². Se permite, así mismo, la agregación de parcelas para posibilitar dichas superficies, siempre que las parcelas agregadas queden afectadas por la carga de no poder realizar otra edificación ni realizar una nueva segregación, para lo que se efectuará la inscripción en el Registro de la Propiedad, a tal efecto.

- Ubicación de las edificaciones:

Las edificaciones que se permitan han de ser exentas y habrán de respetar, en función del tipo de actuación de que se trate, las condiciones reflejadas en los artículos 3.2.1.NU. y 3.2.2.NU. anteriores en cuanto a las distancias establecidas entre las edificaciones autorizadas y las existentes, al suelo urbano o a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.

ARTÍCULO 3.3.4.NU.- CONSTRUCCIONES DISEMINADAS. (D)

Los cortijos, cortijadas y otras edificaciones existentes en el medio rural los consideraremos “diseminados”.

Para todos ellos se aplicará la correspondiente normativa en función del tipo de suelo rústico en que se ubiquen, sin perjuicio de lo explicitado en el artículo 3.1.5.NU.

Se incluye Inventario de edificaciones en suelo no urbanizable, realizado por los servicios técnicos de la Diputación de Granada, afectando a todas las categorías del suelo rústico.

CAPÍTULO IV: NORMATIVA PARA EL SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN SECTORIAL: “VÍAS PECUARIAS”

ARTÍCULO 3.4.1.NU.- ÁMBITO DE APLICACIÓN Y NORMATIVO. (N)

El ámbito de aplicación queda definido por el espacio conformado por las vías pecuarias que atraviesan el término municipal de Ventas de Huelma comprendiendo su ancho legal.

La clasificación y denominación de las vías pecuarias incluidas en el municipio de Ventas de Huelma fue realizada mediante el Proyecto aprobado por Orden Ministerial de 16/05/1969, publicada en BOE de fecha 08/08/1969.

Según dicho Proyecto son las siguientes:

- Vereda de Alhama a Granada (ancho legal 20'89 m).
- Vereda de Los Leñadores o de la Costa (ancho legal 20'89 m).
- Vereda de Arboya (ancho legal 20'89 m).

Estos espacios se registrarán por lo previsto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y en el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Decreto 155/1998, de 21 de julio)

En el artículo 2.3.3.NU. se describen las resoluciones por las que se aprueban los deslindes de las tres vías pecuarias que atraviesan el municipio, extractadas del Boletín Oficial de la Junta de Andalucía que los publica, reflejando las coordenadas UTM de las mismas. Igualmente, en los planos de Ordenación (O.1, O.2 y O.4) se dibujan según dichas coordenadas.

ARTÍCULO 3.4.2.NU.- MANTENIMIENTO Y SEÑALIZACIÓN. (N)

En las zonas que no estén consolidadas como urbanas se exige que las vías pecuarias mantengan su ancho legal en toda su longitud.

Los tramos de estas vías pecuarias que se encuentren próximos a suelos urbanos o urbanizables deberán quedar claramente señalados mediante carteles informativos que señalen la existencia de dichas vías pecuarias y la prohibición de su utilización para el tránsito de cualquier vehículo motorizado, así como la realización de actividades permanentes ajenas al uso agropecuario.

ARTÍCULO 3.4.3.NU.- USOS PROHIBIDOS. (N)

En base a lo dispuesto en la vigente Ley 3/1995 de Vías Pecuarias y Reglamento, el ámbito protegido es bien de dominio público de las Comunidades Autónomas y por tanto inalienable, imprescriptible e inembargable.

Por lo tanto, no se permitirá ningún tipo de instalación o edificación que no esté prevista en dicha ley, ni en el Reglamento: cercados, alambradas, muros, etc...

ARTÍCULO 3.4.4.NU.- USOS PERMITIDOS. (N)

Se permitirán los usos que la referida Ley 3/1985 de Vías Pecuarias y Reglamento prevean para el entretenimiento y mantenimiento de las mismas así como los necesarios para accesos y circulación de los terrenos limítrofes, sin perjuicio de su clasificación urbanística.

Las condiciones urbanísticas de las instalaciones y edificaciones que posibilite la Ley 3/1995 de Vías Pecuarias quedarán justificadas por las características de la propia obra pública.

No obstante, los tramos afectados por vías pecuarias no podrán ser asfaltados, pudiendo mejorarse atendiendo a las siguientes condiciones:

- Preferencia del tránsito ganadero.
- En sustitución de asfalto la vía pecuaria puede mejorarse mediante el aporte de material de granulometría adecuada procedente de canteras autorizadas de la zona, u hormigón impreso simulando piedra vista.
- No se realizará ninguna construcción u obra que dificulte u obstaculice el tránsito ganadero y los usos compatibles y complementarios establecidos

para la vía pecuaria. En caso necesario, las obras de fábrica se realizarán de tipo rústico (piedra vista), utilizando materiales de la zona procedentes de canteras autorizadas.

- La rasante del camino se situará, en la medida de lo posible, a la misma cota que tenga el resto del terreno de la vía pecuaria.

ARTÍCULO 3.4.5.NU.- OCUPACIÓN TEMPORAL. (N)

En caso de que fuera necesario el uso u ocupación temporal de alguna vía pecuaria para otras actividades ajenas al uso agropecuario, se deberá solicitar la autorización a la Delegación Provincial de Granada de la Consejería de Medio Ambiente.

ARTÍCULO 3.4.6.NU.- TRAMOS URBANOS. (N)

Los tramos de vías pecuarias que discurren por zonas urbanas les serán de aplicación la Disposición Adicional Cuarta de la LISTA, así como la Disposición Adicional Tercera del Reglamento de la LISTA; todo ello sin perjuicio del cumplimiento de la Sentencia del Tribunal Constitucional al efecto.

CAPÍTULO V: NORMATIVA PARA EL SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN SECTORIAL: “DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO”

construcciones a implantar en función de su ubicación respecto al cauce.

ARTÍCULO 3.5.1.NU.- ÁMBITO DE APLICACIÓN Y NORMATIVO. (N)

El ámbito de aplicación queda definido por el cauce propiamente dicho, sus riberas y las zonas inundables de los ríos, arroyos y cauces, a su paso por el término municipal de Ventas de Huelma. En el caso que nos ocupa, y tras la redacción del Estudio Hidrológico-Hidráulico de los cauces que afectan al posible crecimiento del municipio, se ha delimitado la línea de inundación para periodo de retorno de 500 años (T500), que será la que señale dichas zonas inundables y por consiguiente, la delimitación del suelo no urbanizable que nos ocupa. Ahora bien, en el caso de que la zona de servidumbre (franja de 5 m a partir del dominio público hidráulico) sea exterior a la línea del T500, será dicha franja la que delimite el suelo no urbanizable de especial protección de cauces.

La señalización queda reflejada en el plano O.1 a escala 1/10.000 de este PBOM.

Se deberá respetar lo previsto en el R.D.L. 1/2001, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas así como la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía.

ARTÍCULO 3.5.2.NU.- REGULACIÓN DE USOS. (N)

Para la regulación de los usos del suelo nos remitimos al Capítulo V del Título II de esta Normativa Urbanística, referente a “aguas y sus cauces”.

ARTÍCULO 3.5.3.NU.- CRITERIOS HIDROLÓGICO-HIDRÁULICOS. (D)

En el artículo 2.5.12.NU, perteneciente al Título II de la presente Normativa Urbanística, se reflejan los criterios de tipo hidrológico e hidráulico a tener en cuenta para la ordenación territorial y urbanística, así como las posibles

CAPÍTULO VI: NORMATIVA PARA EL SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN SECTORIAL: “INFRAESTRUCTURAS VIARIAS”

propia obra o actuación pública que se pretenda realizar, y serán función de su ubicación respecto a las carreteras.

ARTÍCULO 3.6.1.NU.- ÁMBITO DE APLICACIÓN Y NORMATIVO. (N)

El ámbito de aplicación queda definido por el espacio conformado por las infraestructuras viarias, sus márgenes y las bandas de 8 metros a ambos lados, medidas desde la arista exterior de la explanación.

En el caso que nos ocupa, lo anterior viene a suponer una banda de anchura de 15 metros medidos desde la arista exterior de la calzada y a ambos lados, y donde se han incluido, además de lo anterior y de forma general, los suelos expropiados para la ejecución de dichas carreteras.

En el municipio de Ventas de Huelma se localizan las siguientes carreteras:

- a) Carretera A-338: perteneciente a la red intercomarcal incluida en la red autonómica, clasificada como “vía convencional” y en explotación por el Servicio de Carreteras de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda.
- b) Carretera GR-3402: de A-92 a A-338 (Ventas de Huelma); perteneciente a la red provincial, clasificada como “otras carreteras” y en explotación por el Servicio de Carreteras de la Diputación.
- c) Carretera GR-3310: de A-338 (Ventas de Huelma) a Cacín; perteneciente a la red provincial, clasificada como “otras carreteras” y en explotación por el Servicio de Carreteras de la Diputación.

ARTÍCULO 3.6.2.NU.- REGULACIÓN DE USOS. (N)

En base a lo dispuesto en la vigente Ley 8/2001 de Carreteras de Andalucía, en el ámbito protegido no se permitirá ningún tipo de instalación o edificación que no esté prevista en dicha Ley y que por tanto sean compatibles con la seguridad vial.

Las condiciones urbanísticas de las instalaciones y edificaciones que posibilite dicha Ley 8/2001 quedarán justificadas por las características de la

CAPÍTULO VII: NORMATIVA PARA EL SUELO RÚSTICO COMÚN

ARTÍCULO 3.7.1.NU.- ÁMBITO DE APLICACIÓN Y NORMATIVO. (N)

El ámbito de aplicación queda definido en los planos de ordenación O.1 a escala 1/10.000 de este PBOM.

Estos espacios contienen en la actualidad unas características agrícolas y ganaderas claramente definidas, y a las que la regulación de usos que se define en estos espacios tenga como principal objeto el mantenimiento de las mismas, prohibiendo en lo posible, los usos que procuren su transformación, pérdida o deterioro.

ARTÍCULO 3.7.2.NU.- USOS PROHIBIDOS. (N)

En estos espacios, con carácter general, se prohíbe:

- a) La realización de actividades constructivas o transformadoras del medio, a excepción de aquellas estrictamente necesarias para el aprovechamiento de sus recursos y compatibles con el mantenimiento de las características y valores presentes en los mismos.
- b) La tala o eliminación de árboles autóctonos o forestales excepto en el caso de especies autóctonas en régimen de explotación.
- c) Las construcciones e instalaciones industriales en general, sin perjuicio de lo especificado en el artículo siguiente.
- d) La implantación de vertederos de cualquier tipo.

ARTÍCULO 3.7.3.NU.- USOS COMPATIBLES. (N)

Sin perder de vista que la filosofía de este tipo de suelo es la conservación de su uso actual, agrícola y ganadero, podrán realizarse, siguiendo lo previsto en la legislación urbanística de aplicación, las actuaciones ordinarias y extraordinarias especificadas en los artículos 3.2.1.NU y 3.2.2.NU del presente Título III.

ARTÍCULO 3.7.4.NU.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA A LOS USOS PERMITIDOS. (N)

Las condiciones de tipo urbanístico, estético, ambiental, etc..., de los distintos edificios o instalaciones que se ubiquen en este tipo de suelo destinados a albergar los usos permitidos o autorizables, serán los establecidos en los artículos 3.2.1.NU y 3.2.2.NU de este Título III.

CAPITULO VIII: ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE NUEVA URBANIZACIÓN EN SUELO RÚSTICO COMUN.

ARTICULO 3.8.1.NU.- AMBITO DE APLICACIÓN. (N)

Los terrenos que integran la propuesta de delimitación de actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización (ATUNU) se encuentran clasificados como suelo rústico en la categoría de común, por cuanto no son objeto de protección específica y por tanto, a priori, susceptibles de albergar el crecimiento urbano.

Se trata de terrenos colindantes con el suelo urbano delimitado por el PBOM, que complementan al propio núcleo urbano y que permiten y posibilitan, por sus características geológicas y topográficas, su urbanización y edificación siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el presente capítulo.

Están recogidos como tales en la cartografía que acompaña a esta Normativa Urbanística, planos O.1 a O.4.

ARTICULO 3.8.2.NU.- DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN. (N)

Las propuestas de delimitación de las tres actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización previstas en el presente PBOM están constituidas por los terrenos que se consideran necesarios para atender y garantizar las necesidades del crecimiento urbano de los núcleos de Ventas de Huelma y de Ácula.

Cada uno de los terrenos delimitados constituirán un sector que, al ser colindante con el suelo urbano del núcleo de población existente, quedará integrado en la trama urbana tras su transformación.

La delimitación y ordenación de cada uno de estos ámbitos se llevará a cabo mediante un plan parcial de ordenación en base a la planificación estratégica de la evolución del modelo general de ordenación establecido por el PBOM conforme al art. 76 del RG LISTA y a los criterios de sostenibilidad para la

ordenación urbanística que se establecen en los artículos 79 a 83 del referido RG.

El destino de estos terrenos es su transformación en suelo urbano, lo que conlleva que sobre ellos se establezca básicamente un “uso global” similar al definido para el suelo urbano, y que se desarrollará, por tanto, en programas de uso a nivel pormenorizado-detallado según el sistema de compatibilidades e incompatibilidades definido en el PBOM (título VI de la Normativa Urbanística).

Así mismo, el PBOM determinará, además de la propuesta de delimitación, los parámetros correspondientes a edificabilidad global y densidad global, así como los criterios y directrices para su desarrollo; sin perjuicio de que el plan parcial que lo delimite y ordene pueda modificarlos justificadamente en base a su objeto y naturaleza.

ARTICULO 3.8.3.NU.- CESIONES. (N)

Las cesiones obligatorias y gratuitas que dentro de las ATUNUs harán los propietarios a favor del municipio, consistirán, al menos, en las siguientes, al no establecerse por el PBOM sistemas generales adscritos o incluidos en las mismas:

* El suelo destinado a Sistemas Locales propios del sector y que está constituido por:

- Sistemas de movilidad (viarios y aparcamientos).
- Sistemas de espacios libres y zonas verdes de uso y dominio público.
- Equipamientos comunitarios básicos.
- Dotaciones para servicios públicos que el PBOM considere necesarios, así como plantación de arbolado.

La cuantía total de estas cesiones no será inferior a la determinada por los estándares de aplicación en cada caso establecidos por el Reglamento General de la LISTA (art. 82.6).

*El 10% del aprovechamiento medio del área de reparto y el suelo sobre el que haya de materializarse, completa y debidamente urbanizado, con destino a vivienda protegida, y justificando que las tipologías en las que se concrete la cesión son adecuadas para los fines del mismo.

Los terrenos objeto de cesión estarán libres de cargas y gravámenes y al corriente de contribuciones e impuestos.

Así mismo, los propietarios de estos suelos deberán costear íntegramente las obras de urbanización de los suelos donde se materialice el aprovechamiento objeto de cesión al Ayuntamiento, así como los espacios libres y zonas verdes públicas del sector correspondiente incluido el mobiliario urbano.

ARTICULO 3.8.4.NU.- COSTES DE URBANIZACION DEL SECTOR Y EJECUCION DE OBRAS EXTERIORES. (N)

Los propietarios de los terrenos estarán obligados a sufragar los costes de la urbanización del sector establecidos en los artículos correspondientes de la LISTA y RG, así como los de ejecución completa o suplemento de las obras exteriores sobre las que se apoye cada actuación individualizada en la forma y cuantías previstas en el plan parcial de ordenación.

Este deber comprende:

- Obras de viales, saneamiento, suministro de agua, suministro de energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, así como mobiliario urbano, arbolado y jardinería, sin perjuicio del derecho de los propietarios a resarcirse de los gastos de instalación de las redes con cargo a las empresas que prestarán tales servicios, salvo en la parte en que los usuarios deban contribuir, según la Reglamentación de las mismas.
- Obtención de la dotación de agua suficiente para el abastecimiento según los estándares exigidos, justificando su potabilidad; así como de la depuración y posterior vertido de las aguas residuales, siempre para los niveles que exija la población que ocupará el sector o área a urbanizar. Así mismo se deberá obtener el suministro eléctrico necesario para abastecer a las edificaciones y servicios a implantar en el ámbito de que se trate.
- Ejecución total o suplemento necesario de la infraestructura exterior a las actuaciones precisas para que éstas queden debidamente enlazadas con la estructura urbanística municipal.

- Indemnización procedente por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones existentes que exija la ejecución de la urbanización.
- Costes de redacción del plan parcial en su caso, y de los proyectos de reparcelación y de urbanización que correspondan.

ARTICULO 3.8.5.NU.- ÁMBITOS PROPUESTOS PARA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE NUEVA URBANIZACIÓN: APROVECHAMIENTO MEDIO Y ÁREA DE REPARTO. (N)

El PBOM ha propuesto la delimitación de tres ámbitos como Actuación de Transformación Urbanística de Nueva Urbanización (ATUNU); dos en Ventas de Huelma y uno en Ácula.

La delimitación y ordenación de cada uno de los ámbitos se efectuará mediante un plan parcial de ordenación (PPO) y su ejecución mediante la división de este en una o varias unidades de ejecución, división que se efectuará conjuntamente con la elaboración y aprobación del PPO que lo ordene. Será sobre cada unidad de ejecución en la que se producirá la aplicación del sistema de actuación, asimismo previsto por el PPO.

APROVECHAMIENTO MEDIO.

Según lo especificado en el art. 52.4 RG LISTA y en base a los criterios y determinaciones del presente PBOM, establecidos en la Memoria de Ordenación, el aprovechamiento medio de cada área de reparto delimitada se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total del sector que conforma la misma, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y de la tipología, entre la superficie total de dicha área.

COEFICIENTE DE USO-TIPOLOGÍA

El PBOM establece (art. 2.3.3.MO) los siguientes “coeficientes de uso-tipología” con objeto de homogeneizar los distintos usos y tipologías para el cálculo del aprovechamiento medio:

- residencial unifamiliar libre.....1'10
- residencial unifamiliar protegida1'10

- residencial plurifamiliar libre 1'00
- residencial plurifamiliar protegida 1'00

AREAS DE REPARTO.

En base a los criterios previstos por el PBOM así como a sus características y coeficientes de uso-tipología especificados, para el suelo rústico común con propuesta de delimitación de actuación de transformación urbanística de nueva urbanización se establecen dos áreas de reparto constituidas por los siguientes ámbitos, con el siguiente uso global y coeficiente de aprovechamiento medio (AM), y en las que no se incluyen ni adscriben sistemas generales:

AR-V3: ATUNU-V1 y ATUNU-V2; uso global residencial; AM: 0'5500 ua/m².

AR-A2: ATUNU-A1; uso global residencial; AM: 0'6000 ua/m².

ARTICULO 3.8.6.NU.- DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCION EN ATUNU. (N)

Sin perjuicio de lo especificado al efecto en el art. 4.2.3.NU, se establece lo siguiente:

DEFINICION:

La Unidad de Ejecución delimita el ámbito territorial de una actuación urbanística viable técnica y económicamente, coherente e integrada, y su resultado final define el marco en que los propietarios han de cumplir los deberes y ejercer las facultades que definen el contenido de su derecho de propiedad.

La delimitación en el instrumento de ordenación urbanística general de ámbitos para actuaciones de transformación urbanística comporta, salvo determinación expresa en contrario, la de unidades de ejecución coincidente con los mismos.

REQUISITOS:

- Que por sus dimensiones y características puedan asumir las cesiones de suelo derivadas de las exigencias del PBOM. Sus dimensiones serán tales que una vez deducida la superficie del suelo calificada para dotaciones y

objeto de cesión por parte de los propietarios, reste aún suelo edificable con destino privado suficiente para que en el mismo se haga efectivo el derecho a la justa distribución de los beneficios y cargas.

- Deben posibilitar la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización. La superficie neta de suelo que por su calificación urbanística tenga aprovechamiento lucrativo ha de ser suficiente para permitir adjudicar a los propietarios las parcelas definitivas precisas para la materialización de los aprovechamientos que le correspondan.

En base a lo anterior, para garantizar la equitativa distribución de los beneficios y cargas, la diferencia entre los aprovechamientos unitarios de cada una de las unidades de ejecución, en caso de delimitarse varias en una misma actuación de transformación urbanística, no podrá ser superior al 15%.

De la misma forma, el porcentaje de gastos de urbanización de cada unidad de ejecución, respecto del total de la actuación, no podrá ser superior o inferior, en un 15%, al porcentaje de aprovechamiento que represente cada unidad respecto del total.

- Tendrán entidad suficiente para garantizar la autonomía de la actuación. El régimen urbanístico del derecho de propiedad comporta no solo el deber de ceder obligatoria y gratuitamente el suelo que por su calificación concrete dicho deber, sino también el de costear la urbanización.

La delimitación dará lugar a una actuación que tendrá autonomía económica, capacidad de absorber los costes de urbanización, además de autonomía técnica, es decir, coherencia urbanística de la actuación desde el punto de vista de homogeneidad de los aprovechamientos a que da lugar y desde la perspectiva de su suficiencia en dotaciones y servicios.

PROCEDIMIENTO DE DELIMITACION.

Cuando se pretenda la delimitación de varias unidades de ejecución en un mismo sector, la documentación para su delimitación contendrá una memoria justificativa del cumplimiento de los requisitos antes señalados. Igualmente contendrá la documentación cartográfica de la definición sobre el terreno de los límites físicos de cada unidad de ejecución. Contendrá, así

mismo, la relación completa de los propietarios de los terrenos incluidos en cada unidad de ejecución.

La delimitación de unidades de ejecución se presentará, para su aprobación por el Ayuntamiento, conjuntamente con el correspondiente plan parcial dentro del que se incluye.

ARTICULO 3.8.7.NU.- COMPATIBILIDADES DE USOS EN ATUNU. (N)

Dichas compatibilidades y sus porcentajes se reflejan en el título VI de la Normativa Urbanística: “Condiciones Generales de los Usos. Regulación”, sin perjuicio de la potestad, que para su modificación, ostente el propio plan parcial de ordenación.

Se les asigna desde este PBOM un uso global, a pormenorizar y reglamentar posteriormente en los distintos documentos de plan parcial que se redacte, partiendo de su ubicación en el territorio así como de su relación con el resto del suelo.

En cuanto a los parámetros referentes a edificabilidad, altura, parcela mínima, ocupación, separación a linderos, vuelos, etc..., será el plan parcial el que los establezca, partiendo de las determinaciones globales indicadas en la ficha resumen del sector.

Por otra parte, y aunque de los estudios informativos realizados para la redacción de este PBOM no se han detectado problemas de relevancia, se deberá justificar de forma más pormenorizada, la aptitud geológica y geotécnica de los terrenos para soportar las edificaciones que se pretenden proyectar en los mismos, previamente a la aprobación definitiva del plan parcial.

Respecto a las infraestructuras del ciclo integral del agua, el plan parcial tendrá que justificar y prever, a partir de lo informado por el Ayuntamiento, como gestor de los servicios, las infraestructuras que les correspondan pertenecientes al ciclo integral del agua (ubicación exacta, trazado, superficie a ocupar, características, disponibilidad de los terrenos, evaluación económica,...y cuantos otros aspectos sean necesarios para

garantizar su efectiva implantación), como condición previa a su aprobación definitiva.

Igualmente se procederá respecto al suministro eléctrico.

Posteriormente, en el Proyecto de Urbanización se contemplarán los cálculos, detalles y presupuestos para su ejecución.

ARTICULO 3.8.8.NU.- GESTIÓN. SISTEMA DE ACTUACION. (N)

El sistema de actuación preferente para la ejecución de las posibles unidades de ejecución de estas actuaciones será el de COMPENSACIÓN; debiendo fundamentarse y ser aceptado por el Ayuntamiento el cambio a otro sistema.

ARTICULO 3.8.9.NU.- OBRAS DE URBANIZACION. (N)

En la redacción del plan parcial de ordenación serán tenidas en cuenta las normas de diseño de las infraestructuras urbanísticas básicas definidas en este PBOM (título IX), sin perjuicio de las previstas por el plan parcial en su caso.

ARTÍCULO 3.8.10.NU.- ENTIDADES URBANÍSTICAS DE CONSERVACIÓN. (D)

La conservación de las obras de urbanización, así como el mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos correspondientes, podrá realizarse a través de Entidades Urbanísticas de Conservación, que en este caso deberán constituir los propietarios a la recepción de las obras de urbanización.

Será el plan parcial el que fije el modo de conservación de dichas obras, dotaciones y servicios.

ARTÍCULO 3.8.11.NU.- DESARROLLO DEL PBOM EN LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE NUEVA URBANIZACIÓN. PLAZOS. FICHAS RESUMEN. (N)

En el título VI de la Normativa Urbanística se especifican las condiciones y características de los tres ámbitos propuestos como actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización por el presente PBOM, adjuntando las fichas resumen de sus principales determinaciones urbanísticas, plazos, condicionantes, etc...

TÍTULO IV

REGULACIÓN DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO I: ÁMBITO DE APLICACIÓN. GENERALIDADES.

ARTICULO 4.1.1.NU.- AMBITO DE APLICACIÓN. (N)

La normativa contenida en el presente título será de aplicación en los terrenos comprendidos dentro del perímetro que aparece grafiado como suelo urbano en los planos de ordenación "O.2" a escala 1:2.000 de los núcleos (Ventas de Huelma y Ácula) asentados en el término municipal de Ventas de Huelma.

ARTICULO 4.1.2.NU.- SUELO URBANO. (N)

El presente PBOM respeta lo previsto en la LISTA que establece, en su art. 13, las características de los terrenos para constituir el suelo urbano.

En este sentido se trata de los terrenos que, estando integrados en la malla urbana constituida por la red de viales, dotaciones y parcelas propias del núcleo de población del que forman parte, cumplen con la condición de estar transformados urbanísticamente por contar con acceso rodado por vía urbana y conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica (art. 13.b LISTA).

ARTICULO 4.1.3.NU.- SOLAR. (N)

Tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano dotadas de las infraestructuras y servicios que determine la ordenación urbanística, y como mínimo con acceso por vías urbanas pavimentadas, alumbrado público en la vía en que dé frente la parcela (salvo que se encuentre en espacios

privados), servicio urbano de suministro de agua potable, evacuación de aguas residuales y energía eléctrica con capacidad suficiente para el uso previsto.

Esta condición de solar se extinguirá por una inadecuación sobrevenida de su urbanización o por la integración de la parcela en una actuación de transformación urbanística.

ARTICULO 4.1.4. NU.- ZONAS DE SUELO URBANO. (N)

La zona de suelo urbano se define como un ámbito sujeto a una ordenación urbanística diferenciada y está integrada por los suelos urbanos que presentan unas características homogéneas debido a la configuración de su trama urbana, usos implantados, tipologías edificatorias, evolución histórica, problemática común u otras razones sustantivas análogas.

De esta forma y tomando como base las condiciones de ordenación determinadas por las distintas calificaciones previstas por el PBOM, se han establecido una serie de zonas de suelo urbano. Dichas zonas podrán superar el ámbito estricto de una misma calificación urbanística, pues pretenden encontrar zonas urbanas coherentes y homogéneas tanto por su posición en el modelo urbano del núcleo, como por su configuración formal y funcional. De esta forma, las posibles diferencias entre los distintos ámbitos urbanos, y que se fundamentan en parámetros formales de edificación divergente (retranqueos, alturas, tipologías...) no tienen por qué comportar la generación de modelos urbanos claramente distintos entre sí, pues comparten una análoga generación de tipos de trama urbana, sección viaria, volúmenes edificatorios, semejanza en cuanto a su posición en el núcleo urbano, pertenencia a una misma etapa de evolución histórica, etcétera.

Según lo anterior, en el suelo urbano clasificado por el PBOM, para los dos núcleos urbanos implantados en el municipio se establecerán zonas de suelo urbano determinando, para cada una de ellas, los parámetros establecidos en el artículo 78.2.a.1º del Reglamento General de la LISTA.

Por lo tanto, para cada una de ellas se reflejarán los siguientes parámetros: superficie de suelo, uso global, superficie de techo edificable, y número de viviendas y de habitantes si el uso global es el residencial; todos ellos en

función de la calificación urbanística de los suelos que integran la zona de suelo urbano así como de su análisis catastral.

ARTICULO 4.1.5. NU.- NIVEL DOTACIONAL. (N)

El nivel dotacional de una zona de suelo depende de la relación resultante entre la superficie, expresada en metros cuadrados, del suelo de dominio público destinado al sistema local de espacios libres y zonas verdes y de equipamientos comunitarios básicos, al que se le añade la superficie de dotaciones privadas análogas que sean computables de conformidad con el artículo 82 del Reglamento General de la LISTA; dividida por el número de habitantes o por la superficie total edificable lucrativa asignada por el instrumento de ordenación urbanística en la zona de suelo urbano de que se trate, expresada en metros cuadrados de techo.

Este nivel dotacional se especificará además en los parámetros desagregados, por cada 100 m²t edificables, para los sistemas locales de espacios libres/zonas verdes y para el de equipamientos comunitarios básicos, y para las dotaciones privadas computables conforme al artículo 82.2 del Reglamento General de la LISTA (20% de la superficie). En las zonas de suelo urbano de uso global residencial, los parámetros relativos al nivel dotacional se expresarán también por habitante.

ARTICULO 4.1.6. NU.- ACTUACIONES URBANÍSTICAS. DELIMITACIÓN. (D)

Para la delimitación de actuaciones urbanísticas (AU) se tendrá en cuenta la necesidad de mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, así como la necesidad de previsión de obtención de sistemas generales o locales, o la necesidad de mejora y ampliación de la urbanización existente.

En función de necesidades futuras se delimitarán sobre una parcela o conjunto de ellas por el propio instrumento de ordenación detallada que lo pretenda desarrollar, toda vez que el presente Plan Básico de Ordenación Municipal no ha considerado oportuna la delimitación de ninguna actuación urbanística.

ARTICULO 4.1.7. NU.- ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA. DELIMITACIÓN. (D)

La delimitación de actuaciones de transformación urbanística de mejora urbana (ATUMU) deberá estar justificada y motivada en la mejora de la ciudad existente, y tienen por objeto el aumento de edificabilidad, del número de viviendas o el cambio de uso o tipología cuando se precisen nuevas dotaciones o cuando impliquen incremento de aprovechamiento urbanístico, y que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización existente.

En función de necesidades futuras se delimitarán sobre una parcela o conjunto de ellas, efectuándose las mismas mediante una Propuesta de Delimitación Previa, toda vez que el presente PBOM no ha considerado oportuna la delimitación de ninguna actuación urbanística de mejora urbana.

ARTICULO 4.1.8. NU.- ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE REFORMA INTERIOR. DELIMITACIÓN. (D)

La delimitación de actuaciones de transformación urbanística de reforma interior (ATURI) deberá estar justificada y motivada en la regeneración de la ciudad existente, debiendo promoverse en los vacíos del suelo urbano que no cuenten con ordenación detallada, o teniéndola se considere necesaria su revisión. Por tanto, tienen por objeto una nueva ordenación urbanística en un ámbito por causa de la obsolescencia de los servicios, degradación del entorno, necesidad de modificar los usos existentes que hagan necesaria la reforma, o renovación de la urbanización del ámbito.

Se delimitarán sobre el ámbito necesario mediante una Propuesta de Delimitación Previa.

También puede realizarse dicha propuesta directamente por el Plan Básico de Ordenación Municipal, como es el caso que nos ocupa, donde se proponen tres ATURI, dos en el núcleo de Ventas de Huelma y una en el núcleo de Ácula.

CAPÍTULO II: RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO URBANO

SECCIÓN I: DETERMINACIONES GENERALES.

ARTICULO 4.2.1.NU.- EJECUCIÓN DE LAS DETERMINACIONES. (N)

La ejecución de las determinaciones establecidas por el PBOM para el suelo urbano se desarrollarán mediante las modalidades de gestión previstas en la LISTA y su Reglamento General.

Dichos procedimientos tienen la finalidad de conseguir:

- El grado de urbanización necesario para que la parcela tenga la consideración de solar.
- Hacer efectivas las obligaciones impuestas por la LISTA a los propietarios del suelo urbano.
- Garantizar los derechos de estos propietarios mediante el reparto equitativo de las cargas y beneficios derivados del instrumento de ordenación urbanística.

ARTICULO 4.2.2.NU.- GRADO DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN. (N)

La mera clasificación del suelo como urbano no faculta de forma automática la edificación del mismo.

Dicha facultad de edificar no podrá realizarse hasta que los terrenos alcancen el grado de urbanización que se fija en este PBOM. Este grado de urbanización se consigue cuando los terrenos adquieran la condición de solar o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, tal y como señala el Reglamento General de la LISTA.

ARTICULO 4.2.3.NU.- UNIDADES DE EJECUCIÓN. (N)

Las unidades de ejecución son superficies de suelo delimitadas por los instrumentos de ordenación detallada con el fin de asegurar la idoneidad

técnica y viabilidad económica de los terrenos que las integran, además de permitir en todo caso el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y las cargas derivadas de la ordenación urbanística.

Los requisitos y procedimiento para su delimitación se encuentran especificados en el art. 3.8.6.NU de la presente Normativa Urbanística, quedando reflejados el resto de características en el art. 99 de la LISTA y correspondientes artículos 204 al 207 del RG LISTA.

En caso de no estar previstas por el instrumento urbanístico correspondiente, la delimitación de unidades de ejecución incluida la elección de su sistema de actuación, así como la modificación de las ya existentes por causa de redelimitación o división, se aprobará por la administración actuante, de oficio o a instancia de interesados. Para ello, se seguirá el procedimiento establecido en el art. 206 del RG LISTA.

ARTICULO 4.2.4.NU.- SISTEMA DE ACTUACIÓN. (N)

Para cada unidad de ejecución se determinará motivadamente el sistema de actuación por el instrumento de ordenación urbanística detallada, siguiendo los principios recogidos por el art. 4 LISTA.

Los sistemas de ejecución previstos serán el de Compensación (de gestión privada), y los de Cooperación y Expropiación (de gestión pública), y una vez elegidos se emplearán, para el desarrollo de la actividad de ejecución urbanística, las modalidades de gestión directa o gestión indirecta, según lo previsto en el art. 208 RG LISTA.

SECCIÓN II: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PBOM EN SUELO URBANO.**ARTICULO 4.2.5.NU.- SUELO URBANO CON ORDENACIÓN DETALLADA. (N)**

Podrán realizarse directamente (sin otro requisito que la presentación del pertinente proyecto técnico y la obtención de licencia urbanística) obras de nueva planta y de ampliación o reforma de edificaciones en la totalidad del suelo urbano incluido en la malla urbana y que cuente con la ordenación detallada, siempre que se respeten las condiciones de ordenación, usos del suelo, aprovechamiento y parcelación establecidas para cada subclase del suelo urbano, y no estén expresamente prohibidas por alguna otra determinación del PBOM.

El aprovechamiento susceptible de apropiación en este tipo de actuaciones será del 100 % del permitido por el PBOM, no existiendo deber de entregar el suelo correspondiente al porcentaje de participación de la comunidad en las plusvalías generadas.

ARTICULO 4.2.6.NU.- SUELO URBANO INCLUIDO EN ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA. (N)

Para el suelo urbano incluido en actuaciones de transformación urbanística (ATU), previamente a su urbanización y edificación, y en su caso reparcelación, es necesaria su ordenación urbanística detallada. Esta habrá de realizarse por el instrumento que corresponda en función de la naturaleza y objeto de la ATU según lo especificado en los artículos 4.1.7.NU y 4.1.8. NU anteriores.

En el caso de actuaciones de transformación urbanística de mejora urbana (ATUNU), el instrumento de ordenación urbanística detallada correspondiente es el Estudio de Ordenación (EO); y en el caso de actuaciones de transformación urbanística de reforma interior (ATURI), es el Plan de Reforma Interior (PRI) el instrumento que corresponde.

ARTICULO 4.2.7.NU.- OBTENCIÓN DE SUELO DESTINADO A DOTACIONES PÚBLICAS NO INCLUIDO EN ACTUACIONES URBANÍSTICAS O EN ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA. (N)

Los terrenos destinados a dotaciones públicas (viario, espacios libres y zonas verdes, equipamientos...) y que no hayan sido señalados en ámbitos de equidistribución de cargas y beneficios por el presente PBOM, se entienden que son de propiedad municipal o de cualquier otra administración pública.

De ahí que los terrenos destinados a este menester, pertenecientes a la propiedad privada y cuya obtención no viniera especificada en el presente PBOM, serán objeto de expropiación o compensación sustitutoria (mecanismo de la acumulación de volumen, según lo previsto en el art. 7.3.12.NU).

CAPITULO III: ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO.

ARTICULO 4.3.1.NU.- AMBITO DE APLICACIÓN. (N)

Los terrenos que integran la propuesta de delimitación de actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano (ATU) se encuentran clasificados como tal por el presente PBOM al formar parte de la trama y estructura urbana que conforma cada uno de los núcleos urbanos: Ventas de Huelma y Ácula.

Se trata de terrenos que integran parte del entramado urbano que conforma cada uno de los núcleos asentados en el municipio (Ventas de Huelma y Ácula), y que se encuentran necesitados de una actuación de mejora urbana (MU) o de reforma interior (RI) según las características reflejadas en los apdos. anteriores 4.1.7.NU y 4.1.8.NU, y sobre los cuales se permite su urbanización y edificación siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el presente capítulo.

Están recogidos como tales en la cartografía que acompaña a esta Normativa Urbanística, planos O.1 a O.4.

ARTICULO 4.3.2.NU.- DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN. (N)

Las propuestas de delimitación de las tres actuaciones de transformación urbanística de reforma interior (ATURI) previstas por el presente PBOM están justificadas y motivadas en la regeneración y ordenación de los terrenos que los conforman, en este caso al tratarse de vacíos urbanos y de suelos necesitados de ordenación detallada (caso de la ATURI-V1 y ATURI-A1(d)) o además de reforma / renovación de la urbanización de que constan (caso de la ATURI-V2).

Dichos terrenos constituyen ámbitos que quedarán integrados y conectados con la trama urbana existente tras su transformación.

La delimitación y ordenación de cada uno de estos terrenos se llevará a cabo mediante un plan de reforma interior (PRI) en base a la planificación estratégica de la evolución del modelo general de ordenación establecido

por el PBOM conforme al art. 76 del RG LISTA y a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en los artículos 79 a 83 del referido RG.

El destino de estos terrenos es su transformación en suelo urbano urbanizado e integrado en la malla urbana, lo que conlleva que sobre ellos se establezca básicamente un “uso global” similar al definido para el suelo urbano ordenado, y que se desarrollará, por tanto, en programas de uso a nivel pormenorizado-detallado según el sistema de compatibilidades e incompatibilidades definido en el PBOM (título VI de la Normativa Urbanística).

Así mismo el PBOM determina, además de la propuesta de delimitación, los parámetros correspondientes a edificabilidad global y densidad global, así como al nivel dotacional objetivo además de los criterios y directrices para su desarrollo; sin perjuicio de que el plan de reforma interior que lo delimite y ordene pueda modificarlos justificadamente en base a su objeto y naturaleza.

ARTICULO 4.3.3.NU.- CESIONES. (N)

Las cesiones obligatorias y gratuitas que dentro de las ATURI harán los propietarios a favor del municipio, consistirán, al menos, en las siguientes, al no establecerse por el PBOM sistemas generales adscritos o incluidos en las mismas:

* El suelo destinado a Sistemas Locales propios del sector y que está constituido por:

- Sistemas de movilidad (viarios y aparcamientos).
- Sistemas de espacios libres y zonas verdes de uso y dominio público.
- Equipamientos comunitarios básicos.
- Dotaciones para servicios públicos que el PBOM considere necesarios, así como plantación de arbolado.

La cuantía total de estas cesiones no será inferior a la determinada por los estándares de aplicación en cada caso establecidos por el Reglamento General de la LISTA (art. 82.6) para las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.

*El 10% del aprovechamiento medio del área de reparto y el suelo sobre el que haya de materializarse, completa y debidamente urbanizado, con destino a vivienda protegida en caso del uso residencial, y justificando que las tipologías en las que se concrete la cesión son adecuadas para los fines del mismo.

Los terrenos objeto de cesión estarán libres de cargas y gravámenes y al corriente de contribuciones e impuestos.

Así mismo, los propietarios de estos suelos deberán costear íntegramente las obras de urbanización de los suelos donde se materialice el aprovechamiento objeto de cesión al Ayuntamiento, así como los espacios libres y zonas verdes públicas del sector correspondiente incluido el mobiliario urbano.

ARTICULO 4.3.4.NU.- COSTES DE URBANIZACION DEL ÁMBITO Y EJECUCION DE OBRAS EXTERIORES. (N)

Los propietarios de los terrenos estarán obligados a sufragar los costes de la urbanización del ámbito establecidos en los artículos correspondientes de la LISTA y su RG, así como los de ejecución completa o suplemento de las obras exteriores sobre las que se apoye cada actuación individualizada en la forma y cuantías previstas en el plan de reforma interior.

Este deber comprende:

- Obras de viales, saneamiento, suministro de agua, suministro de energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, así como mobiliario urbano, arbolado y jardinería, sin perjuicio del derecho de los propietarios a resarcirse de los gastos de instalación de las redes con cargo a las empresas que prestarán tales servicios, salvo en la parte en que los usuarios deban contribuir, según la Reglamentación de las mismas.
- Ejecución total o suplemento necesario de las infraestructuras exteriores a las actuaciones precisas para que éstas queden debidamente enlazadas con la estructura urbanística municipal.
- Indemnización procedente por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones existentes que exija la ejecución de la urbanización.

- Costes de redacción del plan de reforma interior en su caso, y de los proyectos de reparcelación y de urbanización que correspondan.

ARTICULO 4.3.5.NU.- ÁMBITOS PROPUESTOS PARA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE REFORMA INTERIOR: APROVECHAMIENTO MEDIO Y ÁREA DE REPARTO. (N)

El PBOM ha propuesto la delimitación de tres ámbitos como Actuación de Transformación Urbanística de Reforma Interior (ATURI); dos en Ventas de Huelma y uno en Ácula.

La delimitación y ordenación de cada uno de los ámbitos se efectuará mediante un plan de reforma interior (PRI), y su ejecución mediante la división de este en una o varias unidades de ejecución, división que se efectuará conjuntamente con la elaboración y aprobación del PRI que lo ordene. Será sobre cada unidad de ejecución sobre la que se producirá la aplicación del sistema de actuación, asimismo previsto por el PRI.

APROVECHAMIENTO MEDIO.

Según lo especificado en el art. 52.4 RG LISTA y en base a los criterios y determinaciones del presente PBOM, establecidos en la Memoria de Ordenación, el aprovechamiento medio de cada área de reparto delimitada se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total del sector que conforma la misma, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y de la tipología, entre la superficie total de dicha área.

COEFICIENTE DE USO-TIPOLOGÍA

El PBOM establece (art. 2.3.3.MO) los siguientes “coeficientes de uso-tipología” con objeto de homogeneizar los distintos usos y tipologías para el cálculo del aprovechamiento medio:

- residencial unifamiliar libre..... 1'10
- residencial unifamiliar protegida 1'10
- residencial plurifamiliar libre..... 1'00
- residencial plurifamiliar protegida 1'00
- productivo..... 0'50

AREAS DE REPARTO.

En base al núcleo donde se localice, a los criterios previstos por el PBOM, así como a sus características y coeficientes de uso-tipología especificados para el suelo urbano con propuesta de delimitación de actuación de transformación urbanística de reforma interior, se establecen tres áreas de reparto constituidas por los siguientes ámbitos, con el siguiente uso global y coeficiente de aprovechamiento medio (AM), y en las que no se incluyen ni adscriben sistemas generales:

AR-V1: ATURI-V1; uso global residencial; AM: 0'6000 ua/m².

AR-V2: ATURI-V2; uso global productivo; AM: 0'2750 ua/m².

AR-A1: ATURI-A1; uso global residencial; AM: 0'5500 ua/m².

ARTICULO 4.3.6.NU.- DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCION EN ATURI. (N)

Sin perjuicio de lo especificado al efecto en el art. 4.2.3.NU, se establece lo siguiente:

DEFINICION:

La Unidad de Ejecución delimita el ámbito territorial de una actuación urbanística viable técnica y económicamente, coherente e integrada, y su resultado final define el marco en que los propietarios han de cumplir los deberes y ejercer las facultades que definen el contenido de su derecho de propiedad.

La delimitación en el instrumento de ordenación urbanística general de ámbitos para actuaciones de transformación urbanística comporta, salvo determinación expresa en contrario, la de unidades de ejecución coincidente con los mismos.

REQUISITOS:

- Que por sus dimensiones y características puedan asumir las cesiones de suelo derivadas de las exigencias del PBOM. Sus dimensiones serán tales que una vez deducida la superficie del suelo calificada para dotaciones y objeto de cesión por parte de los propietarios, reste aún suelo edificable con

destino privado suficiente para que en el mismo se haga efectivo el derecho a la justa distribución de los beneficios y cargas.

- Deben posibilitar la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización. La superficie neta de suelo que por su calificación urbanística tenga aprovechamiento lucrativo ha de ser suficiente para permitir adjudicar a los propietarios las parcelas definitivas precisas para la materialización de los aprovechamientos que le correspondan.

En base a lo anterior, para garantizar la equitativa distribución de los beneficios y cargas, la diferencia entre los aprovechamientos unitarios de cada una de las unidades de ejecución, en caso de delimitarse varias en una misma actuación de transformación urbanística, no podrá ser superior al 15%.

De la misma forma, el porcentaje de gastos de urbanización de cada unidad de ejecución, respecto del total de la actuación, no podrá ser superior o inferior, en un 15%, al porcentaje de aprovechamiento que represente cada unidad respecto del total.

- Tendrán entidad suficiente para garantizar la autonomía de la actuación. El régimen urbanístico del derecho de propiedad comporta no solo el deber de ceder obligatoria y gratuitamente el suelo que por su calificación concrete dicho deber, sino también el de costear la urbanización.

La delimitación dará lugar a una actuación que tendrá autonomía económica, capacidad de absorber los costes de urbanización, además de autonomía técnica, es decir, coherencia urbanística de la actuación desde el punto de vista de homogeneidad de los aprovechamientos a que da lugar y desde la perspectiva de su suficiencia en dotaciones y servicios.

PROCEDIMIENTO DE DELIMITACION.

Cuando se pretenda la delimitación de varias unidades de ejecución en un mismo sector, la documentación para su delimitación contendrá una memoria justificativa del cumplimiento de los requisitos antes señalados. Igualmente contendrá la documentación cartográfica de la definición sobre el terreno de los límites físicos de cada unidad de ejecución. Contendrá, así mismo, la relación completa de los propietarios de los terrenos incluidos en cada unidad de ejecución.

La delimitación de unidades de ejecución se presentará, para su aprobación por el Ayuntamiento, conjuntamente con el correspondiente plan de reforma interior dentro del que se incluye.

ARTICULO 4.3.7.NU.- COMPATIBILIDADES DE USOS EN ATURI. (N)

Dichas compatibilidades y sus porcentajes se reflejan en el título VI de la Normativa Urbanística: "Condiciones Generales de los Usos. Regulación", sin perjuicio de la potestad, que para su modificación, ostente el propio plan de reforma interior (PRI).

Se les asigna desde este PBOM un uso global, a pormenorizar y reglamentar posteriormente en los distintos documentos de PRI que se redacten, partiendo de su relación con el resto del suelo urbano.

En cuanto a los parámetros referentes a edificabilidad, altura, parcela mínima, ocupación, separación a linderos, vuelos, etc..., será el PRI el que los establezca, partiendo de las determinaciones globales indicadas en la ficha resumen de la ATURI.

Por otra parte, y aunque de los estudios informativos realizados para la redacción de este PBOM no se han detectado problemas de relevancia, se deberá justificar de forma más pormenorizada, la aptitud geológica y geotécnica de los terrenos para soportar las edificaciones que se pretenden proyectar en los mismos, previamente a la aprobación definitiva del plan de reforma interior.

Respecto a las infraestructuras del ciclo integral del agua, el PRI tendrá que justificar y prever, a partir de lo informado por el Ayuntamiento, como gestor de los servicios, las infraestructuras que les correspondan pertenecientes al ciclo integral del agua (ubicación exacta, trazado, superficie a ocupar, características, disponibilidad de los terrenos, evaluación económica,...y cuantos otros aspectos sean necesarios para garantizar su efectiva implantación), como condición previa a su aprobación definitiva. Igualmente se procederá respecto al suministro eléctrico.

Posteriormente, en el Proyecto de Urbanización se contemplarán los cálculos, detalles y presupuestos para su ejecución.

ARTICULO 4.3.8.NU.- GESTIÓN. SISTEMA DE ACTUACION. (N)

El sistema de actuación preferente para la ejecución de las posibles unidades de ejecución de estas actuaciones será el de COMPENSACIÓN; debiendo fundamentarse y ser aceptado por el Ayuntamiento el cambio a otro sistema.

ARTICULO 4.3.9.NU.- OBRAS DE URBANIZACION. (N)

En la redacción del plan de reforma interior serán tenidas en cuenta las normas de diseño de las infraestructuras urbanísticas básicas definidas en este PBOM (título IX), sin perjuicio de las previstas por el PRI en su caso.

ARTÍCULO 4.3.10.NU.- DESARROLLO DEL PBOM EN LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE REFORMA INTERIOR. PLAZOS. FICHAS RESUMEN. (N)

En el título VI de la Normativa Urbanística se especifican las condiciones y características de los tres ámbitos propuestos como actuaciones de transformación urbanística de reforma interior por el presente PBOM, adjuntando las fichas resumen de sus principales determinaciones urbanísticas, plazos, condicionantes, etc

TÍTULO V

DETERMINACIONES DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA PROPUESTAS POR EL PBOM. FICHAS RESUMEN.

ARTICULO 5.1.1.NU.- GENERALIDADES. (N)

En el presente título se presentan las fichas de las distintas actuaciones de transformación urbanística propuestas para su desarrollo a través de las determinaciones del presente PBOM en suelo urbano y en suelo rústico común.

SUELO URBANO:

En suelo urbano se ha propuesto por el PBOM la delimitación de tres actuaciones de transformación urbanística (ATU), todas ellas de reforma interior (RI).

Dos de ellas (ATURI-V1 y ATURI-V2) localizadas en el núcleo de Ventas de Huelma y la restante (ATURI-A1(d)) en el núcleo de Ácula.

SUELO RÚSTICO COMÚN:

En suelo rústico común se ha propuesto por el PBOM la delimitación de tres actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización (ATUNU).

Dos de ellas (ATUNU-V1 y ATUNU-V2) se localizan como ampliación del núcleo urbano de Ventas de Huelma y la restante (ATUNU-A1) como ampliación del núcleo urbano de Ácula.

ARTICULO 5.1.2.NU.- CONDICIONES. (N)

Teniendo en cuenta la configuración prevista por el PBOM en referencia a la planificación estratégica de la evolución del modelo general de ordenación, para la ordenación urbanística detallada del suelo delimitado como urbano sometido a actuaciones de transformación urbanística de reforma interior

(ATURI) o rústico común sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización (ATUNU), habrán de tenerse en cuenta, además de las determinaciones generales ya establecidas, las determinaciones concretas que se adjuntan en las fichas resumen que se acompañan, además de las siguientes:

- La propuesta de delimitación que se realiza de cada uno de los ámbitos (ATURI y ATUNU) puede ser modificada justificadamente en cuanto al establecimiento de sus límites, pudiendo realizar ajustes de hasta el 15% de su superficie con el fin de adaptarlos a la realidad física, al parcelario y a la ordenación urbanística de los suelos contenidos en la actuación o colindantes a la misma.

- En los aspectos referentes a la ordenación urbanística detallada y que afecten a la actuación de transformación urbanística de que se trate, se deberán respetar los “criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística” establecidos en los artículos 79 a 83 del RG LISTA.

- En la ordenación detallada de los ámbitos previstos, el instrumento que se redacte establecerá la ordenación teniendo en cuenta la conexión con el viario preexistente así como las pautas referentes a accesibilidad y movilidad, debiendo dar preponderancia al tráfico no motorizado y al uso de la bicicleta frente a los demás.

- La cuantía y cualificación de las cesiones para las dotaciones locales se corresponderán con los usos, edificabilidad y densidad del ámbito a ordenar, respetando las determinaciones establecidas a tal efecto por el art. 82.6 (RG LISTA) sin perjuicio del nivel dotacional objetivo de la zona donde se ubiquen los ATURI de que se trate.

- El instrumento de ordenación detallada establecerá, en aplicación de la legislación que las regula, el plazo máximo de inicio y terminación de las viviendas protegidas previstas, en su caso, en el ámbito de que se trate.

- Al objeto de justificar su sostenibilidad y viabilidad económica, los instrumentos de ordenación urbanística detallada incluirán, entre su documentación de carácter económico una “memoria de sostenibilidad económica”, según lo indicado en el art. 85.3.a) del RG LISTA.

Así mismo incluirán una “memoria de viabilidad económica” con el contenido indicado en el art. 85.3.b) del RG LISTA.

ARTÍCULO 5.1.3.NU.- PLAZOS. (N)

El plazo máximo para la toma del acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de ordenación urbanística detallada (planes de reforma interior / PRI o planes parciales de ordenación / PPO) cuya propuesta de delimitación provenga del presente PBOM se establece en 2 años desde la publicación del mismo en el Boletín Oficial correspondiente.

El incumplimiento del plazo establecido en el párrafo anterior producirá la caducidad de la propuesta de delimitación de la ATURI o ATUNU de que se trate; de ahí que en la ficha se refleje siempre el plazo de iniciación a lo largo del 1^{er} año desde la referida publicación del PBOM.

El plazo máximo para la toma del acuerdo de aprobación definitiva de dichos instrumentos de ordenación urbanística detallada será de 3 años a contar desde la fecha del acuerdo de su aprobación inicial. Por otra parte, el plazo necesario para la subsanación, en su caso, de posibles deficiencias no podrá superar los 2 años desde el acuerdo de suspensión total o parcial de dicha aprobación definitiva. Trascurrido este plazo sin nuevo acuerdo, se estará a lo dispuesto en el art. 109.3 RG LISTA.

Para el cómputo de los plazos establecidos, en cualquier caso se descontarán los plazos transcurridos desde la solicitud del informe de alcance ambiental o del informe ambiental estratégico, así como del resto de informes sectoriales, hasta su recibido. También se descontará el plazo transcurrido desde la solicitud de la declaración ambiental estratégica hasta su recibido.

Para finalizar, los plazos previstos en las fichas en referencia a las condiciones de desarrollo parten del mayor plazo de 5 años (60 meses) establecido para la aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación urbanística detallada a partir de la publicación del PBOM. El resto de plazos indicados se refieren a la aprobación del proyecto de reparcelación y a la finalización de la ejecución de las obras de urbanización, en los cuales se incluye la tramitación del proyecto de urbanización.

ARTÍCULO 5.1.4.NU.- FICHAS. (N)

A continuación se adjuntan las fichas resumen donde se concretan las distintas determinaciones para cada tipo de suelo; sin perjuicio de las

variaciones que pudieran operarse en los ámbitos por aplicación de las condiciones especificadas anteriormente, o de las permitidas por la aplicación del propio PBOM u otras previstas en la LISTA.

Así mismo, basándose en la consecución de una ordenación de mayor coherencia, en los ámbitos de menor superficie, el instrumento de ordenación urbanística detallada podrá optar por aplicar el estándar completo de dotaciones a espacios libres / zonas verdes en perjuicio del suelo equipamental, al encontrarse este menos deficitario en el municipio.

- ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE REFORMA INTERIOR (ATURI).....

- ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE NUEVA URBANIZACIÓN (ATUNU).....

3

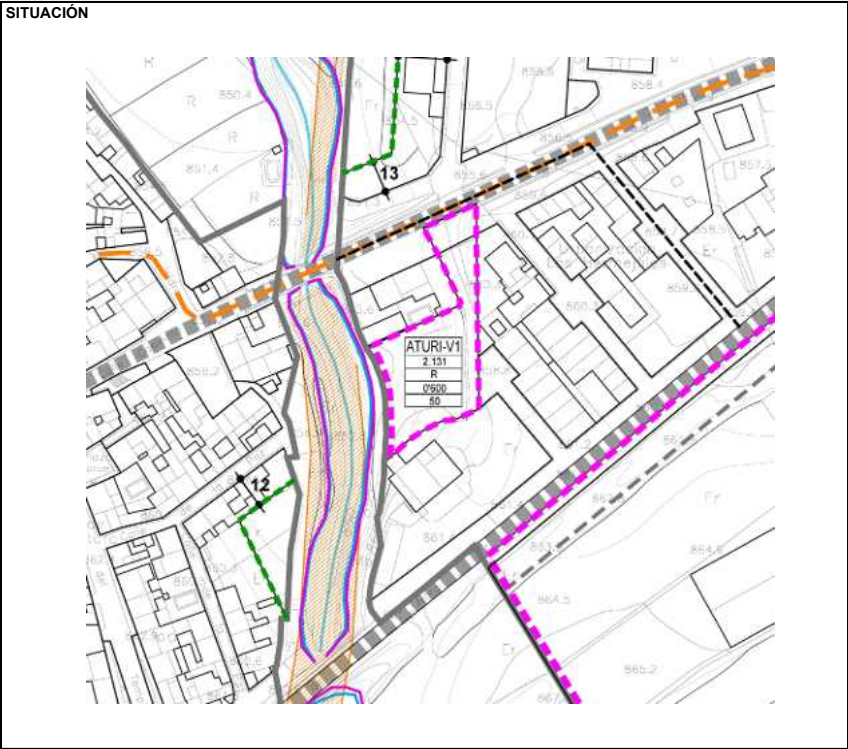
3

FICHA DE ÁMBITO DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE REFORMA INTERIOR

NUCLEO URBANO: VENTAS DE HUELMA		ATURI-V1	
OBJETIVOS: Ordenación de vacío urbano situado en la zona este del núcleo urbano, colindante con el cauce del barranco Hondo.		SUP DELIMITADA (m²): 2.131'00	
		USO GLOBAL: Residencial	
		EDIF. GLOBAL (m²/m²): 0'600	
		DENSIDAD (viv./ha): 50	
		SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS O ADSCRITOS:	
Condiciones:		-----	
		DESARROLLO: Según cuadro anexo	
		GESTION / Sistema: Compensación	
		GESTION / Iniciativa: Privada	
		PROGRAMACION / Plazo iniciación: 1er año	

APROVECHAMIENTOS	Aprov. Uas	Aprov. Sub. Prop. 90%	Aprov. Sub. Ayto 10%
Aprovechamiento Objetivo	1.278'60		
Aprov. Medio x. sup.delim.	1.278'60	1.150'74	127'86
Exceso / Defecto aprovechamiento	0'00		

CONDICIONES DE DESARROLLO. PROGRAMACIÓN		PLAZO (meses)
Instrumento O.U. Detallada	Plan de Reforma Interior (PRI)	60
Gestión	Proyecto Reparcelación	66
Urbanización	Ejecución de la Urbanización	75



AREA DE REPARTO	AR-V1	APROV. MEDIO AREA REPARTO (ua/m²)	0'6000
-----------------	-------	-----------------------------------	--------

PROGRAMA DE USOS	% s/Edif.	Techo Edif. m²/t	Cu	Aprov. Uas	Nº Viv.
residencial plurifamiliar libre	80	1.022'88	1'00	1.022'88	8
residencial plurifamiliar protegida	20	255'72	1'00	255'72	2
TOTAL	100	1.278'60		1.278'60	10

DOTACIONES PÚBLICAS	Suelo m²	estandar LISTA	% sup. del.	Localización
Viario				PRI
Espacios libres		s /art. 82.6 RG LISTA		PRI
Equipamientos		s /art. 82.6 RG LISTA		PRI
Aparcamientos (plazas)		s /art. 82.6 RG LISTA		PRI
Arbolado		s /art. 82.6 RG LISTA		PRI
TOTAL				

FICHA DE ÁMBITO DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE REFORMA INTERIOR

NUCLEO URBANO: ÁCULA	ATURI-A1(d)
OBJETIVOS: Ordenación del área discontinua (de superficies 4.219 y 1.092 m ² respectivamente), situada al sur del núcleo urbano.	SUP DELIMITADA (m²): 5.311'00 USO GLOBAL: Residencial EDIF. GLOBAL (m²/m²): 0'500 DENSIDAD (viv/ha): 40 SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS O ADSCRITOS: -----
Condiciones: Las edificaciones se separarán un mínimo de 15 m de la arista exterior de la calzada (línea blanca de la carretera). Será obligatoria la solicitud de informe al Servicio de Carreteras de la Diputación de Granada.	DESARROLLO: Según cuadro anexo GESTION / Sistema: Compensación GESTION / Iniciativa: Privada PROGRAMACION / Plazo iniciación: 1er año

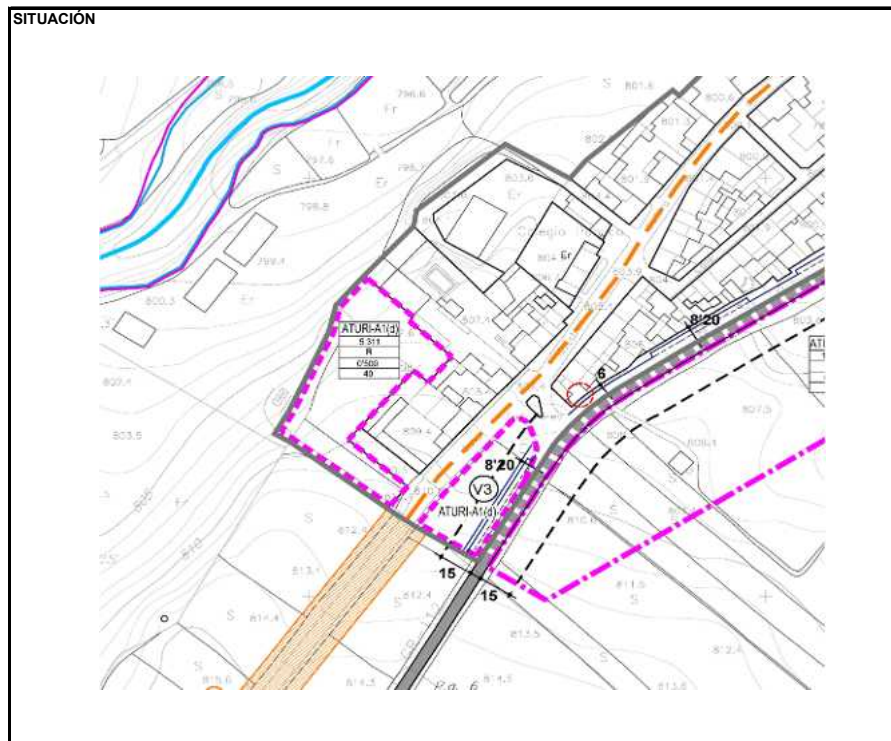
AREA DE REPARTO	AR-A1	APROV. MEDIO AREA REPARTO (ua/m ²)	0'5500
-----------------	-------	--	--------

PROGRAMA DE USOS	% s/Edif.	Techo Edif. m ²	Cu	Aprov. Uas	Nº Viv.
residencial unifamiliar libre	80	2.124'40	1'10	2.336'84	17
residencial unifamiliar protegida	20	531'10	1'10	584'21	4
TOTAL	100	2.655'50		2.921'05	21

DOTACIONES PÚBLICAS	Suelo m ²	estandar LISTA	% sup. del.	Localización
Viario				PRI
Espacios libres		s /art. 82.6 RG LISTA		PRI
Equipamientos		s /art. 82.6 RG LISTA		PRI
Aparcamientos (plazas)		s /art. 82.6 RG LISTA		PRI
Arbolado		s /art. 82.6 RG LISTA		PRI
TOTAL				

APROVECHAMIENTOS	Aprov. Uas	Aprov. Sub. Prop. 90%	Aprov. Sub.Ayto 10%
Aprovechamiento Objetivo	2.921'05		
Aprov. Medio x. sup.delim.	2.921'05	2.628'94	292'11
Exceso / Defecto aprovechamiento	0'00		

CONDICIONES DE DESARROLLO. PROGRAMACIÓN		PLAZO (meses)
Instrumento O.U. Detallada	Plan de Reforma Interior (PRI)	60
Gestión	Proyecto Reparcelación	72
Urbanización	Ejecución de la Urbanización	80



FICHA DE ÁMBITO DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE NUEVA URBANIZACIÓN

NUCLEO URBANO: VENTAS DE HUELMA	ATUNU-V1
OBJETIVOS: Ordenación de pequeño ámbito de uso residencial, situado en continuidad con el núcleo urbano por su lado noreste.	SUP DELIMITADA (m²): 2.393'00 USO GLOBAL: Residencial EDIF. GLOBAL (m²/m²): 0'500 DENSIDAD (viv/ha): 40 SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS O ADSCRITOS: -----
Condiciones:	DESARROLLO: Según cuadro anexo GESTION / Sistema: Compensación GESTION / Iniciativa: Privada PROGRAMACION / Plazo iniciación: 1er año

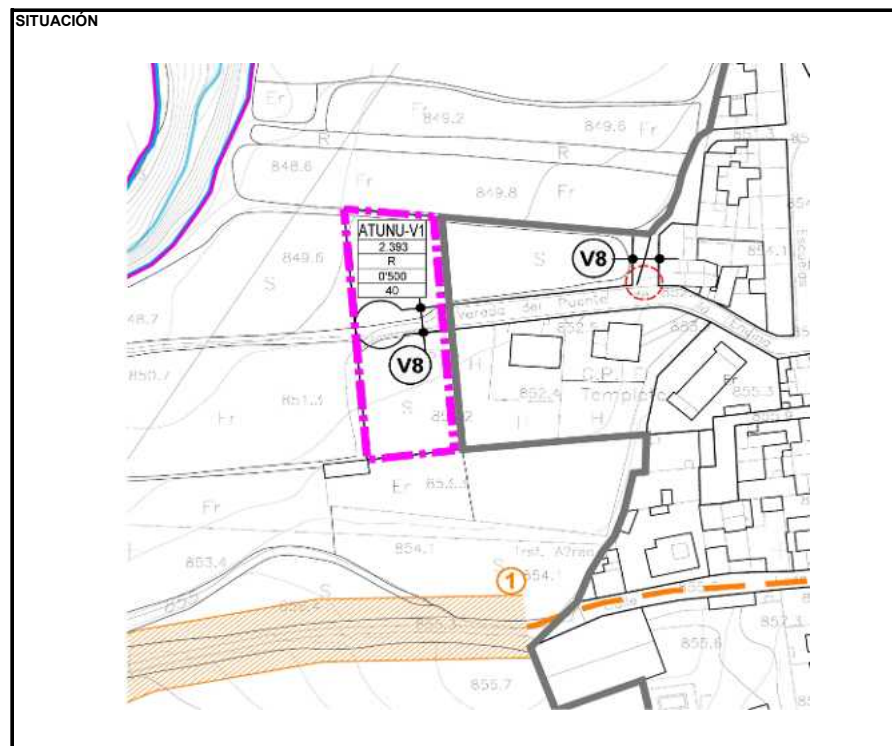
AREA DE REPARTO	AR-V3	APROV. MEDIO AREA REPARTO (ua/m²)	0'5500
-----------------	-------	-----------------------------------	--------

PROGRAMA DE USOS	% s/Edif.	Techo Edif. m²	Cu	Aprov. Uas	Nº Viv.
residencial unifamiliar libre	60	717'90	1'10	789'69	5
residencial unifamiliar protegida	40	478'60	1'10	526'46	4
TOTAL	100	1.196'50		1.316'15	9

DOTACIONES PÚBLICAS	Suelo m²	estandar LISTA	% sup. del.	Localización
Viarío				PPO / PBOM
Espacios libres		s /art. 82.6 RG LISTA		PPO
Equipamientos		s /art. 82.6 RG LISTA		PPO
Aparcamientos (plazas)		s /art. 82.6 RG LISTA		PPO
Arbolado		s /art. 82.6 RG LISTA		PPO
TOTAL				

APROVECHAMIENTOS	Aprov. Uas	Aprov. Sub. Prop. 90%	Aprov. Sub. Ayto 10%
Aprovechamiento Objetivo	1.316'15		
Aprov. Medio x. sup.delim.	1.316'15	1.184'88	131'62
Exceso / Defecto aprovechamiento	0'00		

CONDICIONES DE DESARROLLO. PROGRAMACIÓN		PLAZO (meses)
Instrumento O.U. Detallada	Plan Parcial de Ordenación (PPO)	60
Gestión	Proyecto Reparcelación	66
Urbanización	Ejecución de la Urbanización	69



FICHA DE ÁMBITO DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE NUEVA URBANIZACIÓN

NUCLEO URBANO: VENTAS DE HUELMA	ATUNU-V2
OBJETIVOS: Ordenación de pequeño ámbito de uso residencial, situado en continuidad con el núcleo urbano por su lado noreste.	SUP DELIMITADA (m²): 3.893'00 USO GLOBAL: Residencial EDIF. GLOBAL (m²/m²): 0'500 DENSIDAD (viv/ha): 40 SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS O ADSCRITOS: -----
Condiciones: Las edificaciones se separarán un mínimo de 15 m de la arista exterior de la calzada (línea blanca de la carretera). Será obligatoria la solicitud de informe al Servicio de Carreteras de la Diputación de Granada.	DESARROLLO: Según cuadro anexo GESTION / Sistema: Compensación GESTION / Iniciativa: Privada PROGRAMACION / Plazo iniciación: 1er año

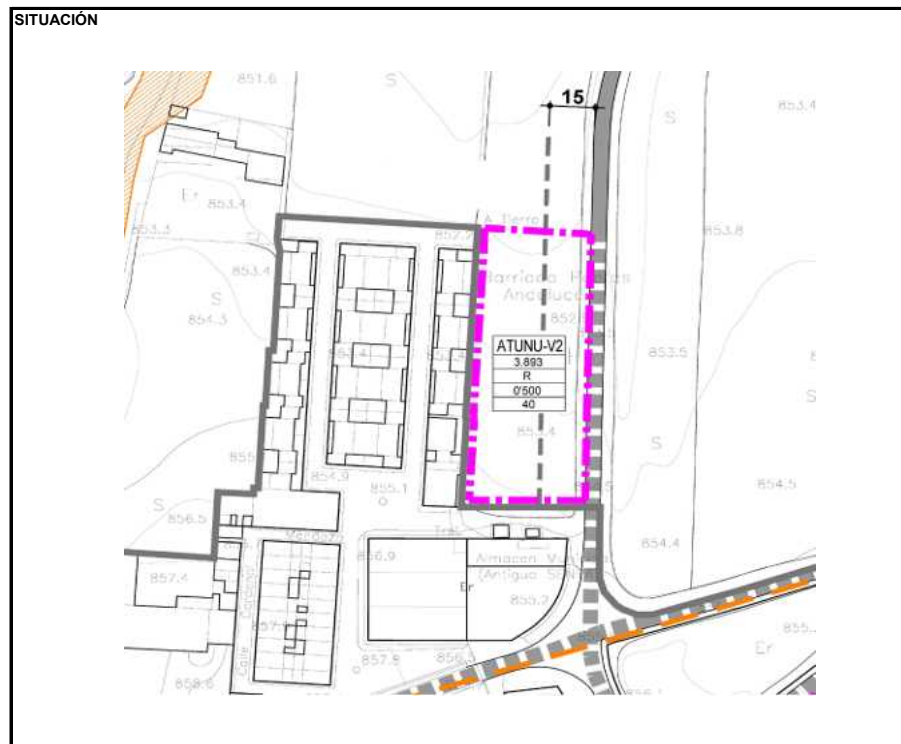
AREA DE REPARTO	AR-V5	APROV. MEDIO AREA REPARTO (ua/m²)	0'5500
-----------------	-------	-----------------------------------	--------

PROGRAMA DE USOS	% s/Edif.	Techo Edif. m²	Cu	Aprov. Uas	Nº Viv.
residencial unifamiliar libre	60	1.167'90	1'10	1.284'69	9
residencial unifamiliar protegida	40	778'60	1'10	856'46	6
TOTAL	100	1.946'50		2.141'15	15

DOTACIONES PÚBLICAS	Suelo m²	estandar LISTA	% sup. del.	Localización
Viario				PPO
Espacios libres		s /art. 82.6 RG LISTA		PPO
Equipamientos		s /art. 82.6 RG LISTA		PPO
Aparcamientos (plazas)		s /art. 82.6 RG LISTA		PPO
Arbolado		s /art. 82.6 RG LISTA		PPO
TOTAL				

APROVECHAMIENTOS	Aprov. Uas	Aprov. Sub. Prop. 90%	Aprov. Sub.Ayto 10%
Aprovechamiento Objetivo	2.141'15		
Aprov. Medio x. sup.delim.	2.141'15	1.927'03	214'12
Exceso / Defecto aprovechamiento	0'00		

CONDICIONES DE DESARROLLO. PROGRAMACIÓN		PLAZO (meses)
Instrumento O.U. Detallada	Plan Parcial de Ordenación (PPO)	60
Gestión	Proyecto Reparcelación	66
Urbanización	Ejecución de la Urbanización	72



FICHA DE ÁMBITO DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE NUEVA URBANIZACIÓN

NUCLEO URBANO: ÁCULA	ATUNU-A1
OBJETIVOS: Ordenación de ámbito de uso residencial, situado en la margen derecha de la carretera GR-3402.	SUP DELIMITADA (m²): 18.319'00 USO GLOBAL: Residencial EDIF. GLOBAL (m²/m²): 0'600 DENSIDAD (viv/ha): 50 SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS O ADSCRITOS: -----
Condiciones: Previsión de vial de servicio en paralelo a la carretera GR-3402, limitando los accesos a la misma. Las edificaciones se separarán un mínimo de 15 m de la arista exterior de la calzada (línea blanca de la carretera). Será obligatoria la solicitud de informe al Servicio de Carreteras de la Diputación de Granada. Se destinará al menos el 3% de la edificabilidad total a uso de servicios (comercios, restauración, etc..).	DESARROLLO: Según cuadro anexo GESTION / Sistema: Compensación GESTION / Iniciativa: Privada PROGRAMACION / Plazo iniciación: 1er año

APROVECHAMIENTOS	Aprov. Uas	Aprov. Sub. Prop. 90%	Aprov. Sub. Ayto 10%
Aprovechamiento Objetivo	10.991'40		
Aprov. Medio x. sup.delim.	10.991'40	9.892'26	1.099'14
Exceso / Defecto aprovechamiento	0'00		

CONDICIONES DE DESARROLLO. PROGRAMACIÓN		PLAZO (meses)
Instrumento O.U. Detallada	Plan Parcial de Ordenación (PPO)	60
Gestión	Proyecto Reparcelación	72
Urbanización	Ejecución de la Urbanización	82

AREA DE REPARTO	AR-A2	APROV. MEDIO AREA REPARTO (ua/m²)	0'6000
-----------------	-------	-----------------------------------	--------

PROGRAMA DE USOS	% s/Edif.	Techo Edif. m²	Cu	Aprov. Uas	Nº Viv.
residencial plurifamiliar libre	60	6.594'84	1'00	6.594'84	54
residencial plurifamiliar protegida	40	4.396'56	1'00	4.396'56	37
TOTAL	100	10.991'40		10.991'40	91

DOTACIONES PÚBLICAS	Suelo m²	estandar LISTA	% sup. del.	Localización
Viario				PPO
Espacios libres		s /art. 82.6 RG LISTA		PPO
Equipamientos		s /art. 82.6 RG LISTA		PPO
Aparcamientos (plazas)		s /art. 82.6 RG LISTA		PPO
Arbolado		s /art. 82.6 RG LISTA		PPO
TOTAL				



TÍTULO VI

REGULACIÓN DE LOS USOS

CAPITULO I: DISPOSICIONES GENERALES.

ARTÍCULO 6.1.1.NU.- ÁMBITO DE APLICACIÓN. (N)

Las normas contenidas en la presente regulación serán aplicables tanto al suelo urbano como a las distintas actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico, debiendo ajustarse a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen y/o complementen el presente Plan Básico de Ordenación Municipal (PBOM); sin perjuicio de las modificaciones potestativas que los mismos puedan realizar.

Los usos en el suelo rústico se regulan en el Título III de la presente Normativa Urbanística.

ARTÍCULO 6.1.2.NU.- CLASES DE USOS SEGÚN SU ESTRUCTURACIÓN. (N)

Según su estructuración o caracterización dentro de los distintos instrumentos de planeamiento, los usos pueden ser globales o pormenorizados.

Uso global: aquel que el presente PBOM asigna, con carácter dominante, mayoritario o característico, a una zona de suelo urbano o a un ámbito de actuación de transformación urbanística determinado por ser mayoritario en términos de edificabilidad, y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados por el propio PBOM o por los distintos instrumentos de ordenación urbanística que lo desarrollen.

La asignación de un determinado uso global permite igualmente la

implantación de otros usos globales distintos al dominante en el mismo ámbito siempre que sean compatibles con el mismo, respetando la normativa prevista al efecto.

Uso pormenorizado: aquel que el presente PBOM o los distintos instrumentos de ordenación urbanística que lo desarrollen asignan a una determinada parcela, manzana o terrenos concretos.

La asignación de un determinado uso pormenorizado permite igualmente la implantación de otros usos pormenorizados siempre que sean compatibles con el mismo o complementarios en su caso, respetando la normativa prevista al efecto.

ARTÍCULO 6.1.3.NU.- CLASES DE USOS SEGÚN SU NIVEL DE CONSOLIDACIÓN. (N)

Según el nivel de consolidación, los usos pueden ser dominantes, compatibles, complementarios o prohibidos.

Uso dominante (o característico): aquel que compone el uso predominante, debiendo consolidarse en más del 50% del total del ámbito de que se trate. Se considerará uso exclusivo si esta consolidación alcanza el 100%. En suelo urbano y en actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico, el uso global asignado se considerará como dominante, ya que más del 50% de los usos pormenorizados resultantes del desarrollo del global corresponderán a dicho uso dominante, con el reparto porcentual que, en su caso, se fije por el propio PBOM o por el instrumento de ordenación urbanística detallada.

En zonas o parcelas de suelo urbano, el uso dominante o característico es el derivado de la propia calificación asignada al mismo, pudiéndose sustituir por determinados usos compatibles y con las condiciones especificadas.

Uso compatible (o permitido): aquel cuya implantación puede coexistir con el uso dominante o característico en un determinado ámbito, pudiendo incluso sustituirlo. Deberá respetar la totalidad de los parámetros previstos en el instrumento de ordenación urbanística a tal efecto, así como las condiciones de compatibilidad reguladas en el presente PBOM.

Uso complementario (o auxiliar): aquel que por exigencia o conveniencia de

la legislación urbanística o el propio PBOM coexiste con el uso dominante o característico, implantándose en una proporcionada relación con este, no pudiendo superar el 20% de la superficie total edificada. A diferencia del uso compatible, siempre se implantará junto al uso característico, no pudiendo hacerlo de forma independiente del mismo.

Uso prohibido: aquel cuya implantación está expresamente impedida, entendiéndose que la misma imposibilitaría la consecución de los objetivos de la ordenación urbanística de un determinado ámbito.

También se consideran prohibidos los usos cuya implantación está expresamente imposibilitada por la aplicación de las normativas vigentes en materia de seguridad, salubridad, medio ambiente o cualquier otra de aplicación.

Por último, y aunque sin una relación directa con el nivel de consolidación, se define el uso provisional (o temporal) como aquel que, no estando prohibido, se establece legalmente de forma temporal, por lo cual será imprescindible que no requiera obras e instalaciones permanentes además de no dificultar la ejecución y objetivos del PBOM o los instrumentos urbanísticos de desarrollo de éste.

Para su autorización se estará a lo previsto en el artículo 284 del Reglamento General de la LISTA.

ARTÍCULO 6.1.4.NU.- CLASES DE USOS SEGÚN SU RÉGIMEN. (N)

Según su régimen de tenencia, los usos podrán ser públicos o privados.

Uso público: aquel desarrollado por actividades de las distintas administraciones públicas, o por particulares en regímenes concesionales.

Uso privado: aquel desarrollado por actividades de particulares o, siendo de la propia administración pública, se desarrolle en régimen de derecho privado.

ARTÍCULO 6.1.5.NU.- DESAGREGACIÓN DE LOS USOS GLOBALES Y DE LOS USOS PORMENORIZADOS. (N)

Los usos globales admiten como uso dominante cualquiera de los usos

pormenorizados en los que se desagregan, y como usos compatibles, el resto de los usos pormenorizados en las condiciones establecidas por este PBOM.

Cualquier otro uso pormenorizado que no se encuentre incluido en la relación de tipos de usos especificada a continuación se regulará, de forma análoga por las condiciones generales y particulares de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante.

Los usos regulados por el presente PBOM, de acuerdo con la LISTA y su Reglamento General, son los relacionados a continuación:

Para el uso global RESIDENCIAL:

Usos pormenorizados: Residencial unifamiliar.
Residencial plurifamiliar.
Residencial singular.

En los dos primeros se podrá establecer el régimen de vivienda libre o de vivienda sometida a algún régimen de protección.

Para el uso global TURÍSTICO:

Usos pormenorizados: Alojamientos turísticos.
Actividades turísticas.

Para el uso global SERVICIOS:

Usos pormenorizados: Comercial.
Oficinas.
Restauración.
Recreativo.

Para el uso global PRODUCTIVO:

Usos pormenorizados: Artesanal.
Industrial.
Almacenamiento.
Logístico.

Para el uso global DOTACIONAL:

Usos pormenorizados: Equipamiento Comunitario.
Espacios Libres y Zonas Verdes.
Movilidad.
Infraestructuras y Servicios Técnicos.

A su vez, estos usos pormenorizados dotacionales se desagregan en varios subusos según lo siguiente:

El de Equipamiento Comunitario:

- Equipamiento Comunitario Básico: docente, deportivo, sanitario, asistencial, social, cultural, mercado de abastos, religioso, funerario, alojamiento protegido y similares.
- Equipamiento Comunitario de Gestión: administrativo, juzgados, protección civil, policía, defensa, prisiones y similares.

El de Espacios Libres y Zonas Verdes:

- Espacios Libres: plazas, áreas peatonales y áreas de juegos.
- Zonas Verdes: parques, jardines y parque urbano.

El de Movilidad:

- Redes y estaciones de transporte: viario urbano, aparcamientos, carril bici, ferrocarril, puertos, aeropuertos y transportes.
- Áreas logísticas.
- Intercambiadores, centros de transportes de mercancías y similares.

El de Infraestructuras y Servicios Técnicos:

- Infraestructuras: redes, líneas, estaciones, centrales, depósitos.
- Servicios Técnicos: mantenimiento, almacenamiento, bomberos, punto limpio y análogos.

CAPÍTULO II. DETERMINACIONES COMUNES A TODOS LOS USOS.

ARTÍCULO 6.2.1.NU.- CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS. (N)

Todos los usos a implantar cumplirán con las determinaciones contempladas en el presente título, así como con las condiciones generales de la edificación y demás determinaciones particulares correspondientes a las distintas calificaciones establecidas en el presente PBOM.

Estas condiciones generales no serán de aplicación a los usos y edificaciones ya existentes salvo que se realicen obras que afectaren a los elementos o parámetros que específicamente se regulan en este título. Sin embargo, sí serán de aplicación a aquellas obras a realizar en edificaciones existentes en las que su cumplimiento no represente una desviación importante en el objeto de las mismas.

Todos los usos de la edificación contemplados en el presente PBOM, así como las actividades que conlleven aparejadas, además de los no específicamente contemplados y que fueran asimilables a ellos, deberán cumplir las determinaciones derivadas de la aplicación, en cada caso, de la legislación sectorial específica vigente, y de forma concreta las ordenanzas recogidas en el presente PBOM, y que podrán limitar, en su caso, la posibilidad de cierta implantación o la intensidad de la misma.

ARTÍCULO 6.2.2.NU.- MODIFICACIÓN DE LOS USOS. (N)

Los usos globales asignados por este PBOM se consideran vinculantes y sólo podrán modificarse mediante Innovación del mismo o mediante los instrumentos de ordenación urbanística detallada que lo posibiliten.

Los usos pormenorizados asignados tendrán la consideración de característicos, pudiendo modificarse mediante Innovación del PBOM o mediante los instrumentos de ordenación urbanística detallada que lo posibiliten por otro uso perteneciente al mismo uso global y siempre que cumpla las condiciones de compatibilidad previstas por el PBOM.

No obstante lo anterior, cualquier uso pormenorizado de los previstos en el

presente PBOM podrá cambiarse por alguno de los usos pormenorizados pertenecientes a los Equipamientos Comunitarios o a los Espacios Libres y Zonas Verdes, siempre que se respete la normativa sectorial aplicable en función del uso o actividad equipamental de que se trate.

ARTICULO 6.2.3.NU.- EDIFICACIONES CON VARIOS USOS.

Cuando en una misma edificación se desarrollen dos o más actividades, cada una de ellas deberá cumplir las condiciones particulares de su uso respectivo.

En la definición de las condiciones de edificación que correspondan al edificio que las albergue se tendrá en cuenta el uso que ocupe mayor superficie construida, que se considerará como uso dominante.

No podrán implantarse aquellos usos que estuvieran prohibidos por aplicación de las determinaciones correspondientes a las diversas legislaciones sectoriales vigentes que fueren de aplicación.

ARTICULO 6.2.4.NU.- USOS DE LAS EDIFICACIONES BAJO RASANTE.

Bajo rasante (sótanos y semisótanos) sólo podrán implantarse los siguientes usos:

- a) Las instalaciones vinculadas al servicio de la edificación.
Así mismo se admitirán aquellas obras de ampliación de instalaciones legalmente establecidas a la entrada en vigor del presente PBOM, y cuya necesidad de ejecución sea ineludible.
- b) Los garajes y aparcamientos.
- c) Los usos complementarios de cualquier otro uso que se implante en el mismo edificio sobre la rasante: trasteros, almacenes y similares.

Se podrán edificar hasta un máximo de 2 plantas de sótano con carácter general para la totalidad de las edificaciones, independientemente de su uso y tipología.

ARTÍCULO 6.2.5.NU.- GARAJES Y APARCAMIENTOS. (N)

Constituye, de forma general, un uso complementario para el resto de los usos previstos por el PBOM. Se dispondrá y establecerá según estas determinaciones y las previstas en las normativas específicas de cada uso, en su caso, y no computará a efectos del porcentaje del 20% establecido para los usos complementarios (artículo 6.1.3.NU).

Se entiende por aparcamiento el espacio destinado a la estancia de vehículos; y por plaza de aparcamiento aquella que cumple con las condiciones exigidas en esta normativa para estacionar un vehículo de motor de cuatro ruedas.

La dotación mínima de plazas de aparcamiento-garaje será la que establezca esta normativa para cada tipo de uso en concreto. No obstante, no será obligatoria esta dotación en los siguientes casos:

- Cuando el Ayuntamiento, mediante ordenanza expresa, deniegue la autorización de vado en calles de tráfico peatonal especialmente intenso.
- Cuando el Ayuntamiento exima de la obligación de disponer de la dotación de aparcamientos, reducirla o aceptar otras soluciones en aquellos edificios en los que concurran circunstancias que, a juicio de los servicios municipales competentes, desaconsejen la aplicación de los estándares de dotación de aparcamientos por razones derivadas de las características del edificio, las condiciones particulares del uso, la afección a elementos catalogados, la dificultad de acceso de vehículos, las características del viario o de la parcela, la proximidad a puntos conflictivos desde el punto de vista de la ordenación vial, y otros similares. La excepción total o parcial requerirá informe municipal previo que justifique la admisibilidad del impacto generado por la inexistencia o disminución.

1.- DOTACIÓN:

La dotación de plazas de aparcamientos en el interior de la parcela dependerá del uso dominante del edificio al cual se quiera dotar.

De este modo se establece, sin perjuicio de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones o normativas específicas de aplicación, lo siguiente:

Para uso residencial: 1 plaza por vivienda o 100 m² de superficie edificada.
Para uso turístico: 1 plaza por cada 50 m² de superficie edificada.
Para uso servicios: 1 plaza por cada 100 m² de superficie edificada más otra plaza por cada 50 m² de zona de exposición y venta, en su caso.
Para uso productivo: 1 plaza por cada 100 m² de superficie edificada.
Para uso equipamental: 1 plaza por cada 50 m² de superficie edificada.

Salvedad de dotación:

En cualquier tipo de edificios, excepto si se trata de viviendas unifamiliares, enclavados en parcelas en las que no sea posible inscribir un círculo de diámetro mínimo 10 metros, no será exigible la dotación de plazas de aparcamiento.

Tampoco será exigible si no existe acceso rodado para vehículos de cuatro ruedas a la parcela a edificar.

Así mismo, se permitirá menor número de plazas de aparcamiento de los exigibles según el apartado anterior, si no es posible su ubicación en una planta completa del edificio principal, siempre que esta ocupe la totalidad de dicha parcela.

2.- DIMENSIONES:

Las plazas de aparcamiento tendrán dimensiones mínimas de 2'30 x 4'80 m. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que deberá figurar en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de licencias de construcción, instalación, funcionamiento y apertura.

Los accesos, pasillos y pasos generales deberán estar permanentemente libres y convenientemente señalizados, siendo los pasillos para acceso a plazas de aparcamientos de ancho mínimo 4'50 m. La altura libre de las plantas destinadas a garajes nunca será inferior a 2'20 m., aunque ocasionalmente podrán existir conducciones a menor altura libre (2'00 m como mínimo).

3.- ACCESOS Y RAMPAS:

Los accesos a los garajes tendrán un ancho mínimo de 3 m. Cuando el acceso se realice mediante rampa, si son rectas, no sobrepasarán de una pendiente del 18% y cuando sean curvas del 14%, medida en el eje. La anchura mínima de las rampas será de 3 m. con el sobreecho necesario en las curvas; su radio de curvatura será superior a 6 m. medido también en el

eje.

En la embocadura de las rampas de acceso al garaje de cualquier edificación se dispondrá de un espacio, a contar desde la calle, de 3 m. de ancho y 4 m. de fondo mínimo, con piso “prácticamente horizontal” (se entiende que con pendiente no mayor del 5%), en el que no podrá desarrollarse ninguna otra actividad.

4.- COMUNICACIONES:

El garaje podrá comunicarse con la escalera, ascensor, cuartos de calderas, salas de máquinas, cuartos trasteros o locales destinados a otros usos autorizados dentro del inmueble, cuando éstos tengan acceso propio independiente del garaje y dispongan de un vestíbulo adecuado de aislamiento, sin perjuicio de lo señalado en el Código Técnico de la Edificación o normas concurrentes respecto al aislamiento funcional de estos recintos.

5.- VENTILACIÓN:

La ventilación, natural o forzada, estará proyectada con la amplitud suficiente para impedir la acumulación de vapores y gases nocivos y deberá realizarse de manera que el número de renovaciones/hora de aire y gases del ambiente del garaje sea suficiente para cumplir la reglamentación específica que le sea de aplicación.

ARTÍCULO 6.2.6.NU.- DOTACIÓN DE ASCENSORES. (N)

Sin perjuicio del cumplimiento de lo establecido en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, “por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía”; en función de los distintos usos se dispone lo siguiente:

Para uso residencial: en edificios plurifamiliares donde la altura a salvar para acceder a alguna vivienda sea superior a 3'00 m, será obligatoria la disposición de ascensores, previendo uno por cada 20 viviendas o fracción situadas por encima de dicha altura; pudiendo llegar a 30 unidades o fracción si se trata de viviendas de menos de tres dormitorios.

Para uso turístico: será obligatoria la disposición de ascensores cuando el

desnivel a salvar para el acceso a algunas de las plantas sea superior a 1'50 m, previendo uno por cada 500 m² de superficie útil o fracción situados por encima de dicha altura.

Para uso servicios: será obligatoria la disposición de ascensores cuando el desnivel a salvar para el acceso a algunas de las plantas sea superior a 1'50 m, previendo uno por cada 500 m² de superficie útil o fracción situados por encima de dicha altura.

En caso de edificios destinados a garajes, esta superficie ascenderá a 2.500 m².

Para uso productivo: no se fija, debiendo aplicarse lo previsto según la normativa sectorial aplicable a cada uso pormenorizado.

Para uso equipamental: será obligatoria la disposición de ascensores cuando el desnivel a salvar para el acceso a algunas de las plantas sea superior a 1'50 m, previendo uno por cada 500 m² de superficie útil o fracción situados por encima de dicha altura.

ARTÍCULO 6.2.7.NU.- DOTACIÓN DE ASEOS. (N)

En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones o normativas específicas de aplicación, en función de los distintos usos se dispone lo siguiente:

Para usos turísticos: se dispondrá de un aseo (inodoro y lavabo) para el servicio del personal cuando la superficie del inmueble no supere los 100 m² de superficie útil, disponiéndose, en caso de superficies mayores, un aseo para cada sexo por cada 250 m² o fracción.

Los aseos de uso público se preverán en la cantidad de uno para cada sexo por cada 250 m² o fracción, compuesto de inodoro y lavabo; debiendo estar independizados del resto del edificio por medio de vestíbulos de independencia.

Para usos servicios: se dispondrá de un aseo (inodoro y lavabo) para el servicio del personal cuando la superficie del inmueble no supere los 100 m² de superficie útil, disponiéndose, en caso de superficies mayores, un aseo para cada sexo por cada 250 m² o fracción.

Los aseos de uso público se preverán en la cantidad de uno para cada sexo

por cada 250 m² o fracción, compuesto de inodoro y lavabo; debiendo estar independizados del resto del edificio por medio de vestíbulos de independencia.

Para usos productivos: las construcciones o instalaciones que alberguen estos usos tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un inodoro y un lavabo para cada veinte trabajadores o fracción y por cada 1.000 m² de superficie útil de producción o almacenaje, o fracción. No obstante, en los pequeños talleres, talleres artesanales y en los usos de almacenamiento o logísticos, no se exigirá la disposición de aseos separados por sexos, a menos que de la aplicación del apartado anterior resulte más de un inodoro/lavabo. Serán exigibles platos de ducha cuando ello se derive del carácter de la actividad.

Para uso equipamental: se dispondrán aseos para uso público en la cantidad de uno por cada sexo por cada 250 m² de superficie útil o fracción, compuesto de inodoro y lavabo, debiendo estar independizados del resto del edificio por medio de vestíbulos de independencia.

ARTÍCULO 6.2.8.NU.- ACTIVIDADES. (N)

Cualquier actividad que se pretenda implantar dentro de los usos turísticos, servicios, productivos o equipamentales determinados por el presente PBOM deberá respetar lo previsto, a tal efecto, en la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en aras a la necesaria prevención ambiental en función de su encuadre en el Anexo I de la misma referente a las “categorías de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental”.

ARTÍCULO 6.2.9.NU.- USOS COMPLEMENTARIOS: VIVIENDA DE GUARDERÍA Y ZONAS DE ADMINISTRACIÓN. (N)

En los usos globales de carácter turístico, de servicios o productivo, así como en los usos equipamentales, se permite justificadamente y según las condiciones establecidas en cada ordenanza específica, los usos complementarios de “vivienda de guardería” y de “zona de administración”.

En cuanto a la vivienda de guardería, tendrá una superficie máxima de 100

m² construidos.

En cuanto a la zona de administración, dependerá del tamaño de la instalación a la que complementa y de sus características, no pudiendo superar el 10% de la superficie construida de la misma, y permitiéndose un mínimo de 25 m² construidos en cualquier caso.

El resto de usos complementarios, salvo el de aparcamientos y garajes, respetarán lo previsto en el artículo 6.1.3.NU anterior, y se determinarán en función de las características del uso pormenorizado concreto al que complementen, según lo dispuesto en los artículos correspondientes al mismo que se especifican en esta normativa.

CAPITULO III. USO RESIDENCIAL.

ARTÍCULO 6.3.1.NU.- USO GLOBAL RESIDENCIAL. (N)

El uso global residencial corresponde al alojamiento de personas con carácter permanente en sus diferentes modalidades, estando excluidas las propias de los alojamientos turísticos.

En ámbitos delimitados como actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano y en suelo rústico con asignación de uso global residencial, el planeamiento de desarrollo deberá destinar un mínimo de un 55% de la edificabilidad global a usos pormenorizados residenciales. Así mismo, en las actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico se destinará al menos un 5% a usos pormenorizados de servicios; todo ello bajo el cumplimiento de los niveles de compatibilidad previstos por el presente PBOM.

ARTÍCULO 6.3.2.NU.- USOS PORMENORIZADOS RESIDENCIALES. (N)

Se considera uso pormenorizado de vivienda aquel cuyo uso principal sea satisfacer la necesidad de alojamiento, habitual o no, de personas, con independencia de que en la misma se desarrollen otras actividades compatibles.

Se consideran comprendidos en el concepto de vivienda sus instalaciones fijas, anejos vinculados o no, así como los espacios de uso comunitario y los de urbanización que permanezcan adscritos a la misma, excluyendo del concepto de vivienda las instalaciones de uso hotelero.

Como usos complementarios se incluyen los aparcamientos y trasteros, estos últimos con un máximo del 10% de la superficie construida.

El uso global residencial comprende los siguientes usos pormenorizados:

- a) Residencial unifamiliar: es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otro del mismo o de distinto uso y con acceso, para cada vivienda, exclusivo e independiente desde la vía pública o desde un espacio libre exterior público o privado. En función de su disposición en el terreno podrá ser aislada o agrupada.

Se considera además un régimen especial de vivienda unifamiliar denominado “vivienda unifamiliar en conjunto o en condominio”, cuando se configuran agrupadamente parcelas unifamiliares en las que, en cada una de ellas, se diferencian dos superficies: una donde se situará la vivienda unifamiliar y otra integrada en una superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares resultantes, cumpliéndose además las siguientes condiciones:

- El número máximo de viviendas será el número entero resultado de dividir la superficie de parcela edificable objeto de parcelación entre la superficie de la parcela mínima establecida en la ordenanza de aplicación.
- La superficie de la parcela de la vivienda unifamiliar resultante de la suma de la parte que esta ocupa y de la superficie correspondiente a su porcentaje de participación en la parte constituida como elemento común, no será inferior a la superficie que para la parcela mínima se establezca en la ordenanza de aplicación.
- La superficie común resultante deberá tener una continuidad física y deberán quedar garantizadas las condiciones de seguridad y accesibilidad a la superficie donde se sitúan las viviendas unifamiliares.
- La edificabilidad y ocupación correspondiente a cada vivienda será el resultado de aplicar los parámetros de cada uno de dichos conceptos a la superficie de la suma de los espacios en que se ha diferenciado la parcela.
- Deberá quedar garantizada, mediante la constitución del régimen jurídico correspondiente, la imposibilidad de disposición independiente de la parte de parcela donde se localiza la edificación y la parte restante que de la misma se integra en la superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares del conjunto de la actuación.
- Sobre el área libre de edificaciones se podrán disponer ajardinamientos, zonas deportivas y de recreo (piscinas,...) comunes a todas o a parte de las viviendas del conjunto.

- b) Residencial plurifamiliar: es la situada en edificio constituido por viviendas agrupadas con elementos comunes, resolviendo en copropiedad o comunidad de propietarios los elementos, usos y servicios secundarios o auxiliares de circulación vertical u horizontal y las instalaciones comunes.

Deberán disponer de acceso común a las viviendas desde espacios comunes, que actúan como elemento de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o el espacio libre exterior, sea público o privado; no admitiéndose el acceso a las viviendas directamente desde vial público.

- c) Residencial singular: son los alojamientos con carácter permanente o estacional, destinados a diversos colectivos no vinculados familiarmente, con características específicas que constituyen fórmulas intermedias entre la vivienda tradicional y la vivienda colectiva: residencia de estudiantes, internados, unidades habitacionales con servicios comunes, colegios mayores y otros usos asimilables. Se admitirán usos complementarios de restauración hasta en un 15% de la superficie construida total.

A efectos de las condiciones particulares de la edificación, se entenderán asimilados a residencial plurifamiliar.

ARTÍCULO 6.3.3.NU.- RÉGIMEN DE PROMOCIÓN: VIVIENDA LIBRE Y VIVIENDA PROTEGIDA. (N)

La identificación de una actuación de transformación urbanística con uso global residencial obligará, salvo prescripción distinta del PBOM, a desarrollar el uso pormenorizado de vivienda en dos regímenes de promoción, el de vivienda libre y el de vivienda protegida. A tal efecto, se tendrán en cuenta los porcentajes establecidos en las fichas que establecen las condiciones particulares para cada ámbito.

El régimen de promoción libre corresponde al uso de las viviendas que se promueven, desde la iniciativa privada, sin acogerse a ninguno de los regímenes de protección pública establecidos en la legislación vigente.

El régimen de promoción pública corresponde al uso de las viviendas que se promueven, desde la iniciativa privada o pública, acogiéndose a alguno de los regímenes de protección pública establecidos en la legislación vigente.

El uso de vivienda protegida no podrá ser sustituido por el de vivienda libre ni por otros usos pormenorizados. Únicamente admitirá como usos compatibles los expresamente previstos en planta baja de los edificios

donde se implanten las mismas, en su caso.

ARTÍCULO 6.3.4.NU.- VIVIENDA EXTERIOR. (N)

La condición para que una vivienda se considere como tal y por tanto habitable es que sea considerada "vivienda exterior".

Para ello, si es de cuatro o tres dormitorios, deberá tener respectivamente al menos tres o dos habitaciones habitables o vivideras (salón, dormitorios, estancia), dando a una calle o a un patio de diámetro de dimensión 2/3 partes de la altura del edificio y como mínimo 8 m. No obstante, si el programa de la vivienda es de dos dormitorios o menos, solamente será una habitación vividera la que deberá cumplir el requisito anterior.

ARTÍCULO 6.3.5.NU.- PROGRAMA DE LAS VIVIENDAS. (N)

A los efectos de capacidad, superficies y composición, que con carácter de mínimos deberán contener las viviendas, se respetará lo previsto en la Orden de 21 de julio de 2008, sobre normativa técnica y calidad aplicable a las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

1. Toda vivienda familiar se compondrá como mínimo de cuarto de estar-cocina, un dormitorio y un cuarto de aseo (compuesto de ducha, lavabo e inodoro), debiendo de tener siempre en cuenta la relación entre la capacidad de la vivienda y el número de sus moradores.
2. Las dimensiones mínimas de las distintas habitaciones serán las siguientes:
 - Dormitorio 8 m² de superficie, debiendo toda vivienda disponer de un dormitorio de al menos 12 m².
 - Cuarto de estar de 14 m².
 - Cocina de 7 m².
Si la cocina y cuarto de estar constituyen una sola pieza, esta tendrá una dimensión mínima de 18 m².
 - La anchura mínima de pasillos será de 0'90 m.

ARTÍCULO 6.3.6.NU.- CONDICIONES DE USO E HIGIÉNICAS DE LAS VIVIENDAS. (N)

Las viviendas deberán cumplir las condiciones higiénicas mínimas que a continuación se detallan, sin perjuicio del cumplimiento de lo establecido en el Código Técnico de la Edificación u otras normas concurrentes que les sean de aplicación.

La superficie de los huecos de iluminación de todas las habitaciones de las viviendas, excepto baños y aseos, no será inferior al 10% de su superficie útil, pudiendo ser la superficie real de ventilación de un mínimo del 5% de dicha superficie.

Las habitaciones serán independientes entre sí de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio. Tampoco se permitirá el acceso directo desde cocina o estancia a baño o aseo.

La altura libre de todas las habitaciones, medida del pavimento al techo no será menor a 2.50 m. en el medio urbano, pudiendo descender a 2.20 m. en las casas ubicadas en el ámbito rural, sin perjuicio de lo especificado en caso de reformas y adaptación de edificios.

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

En caso de calles existentes con tramos en que la pendiente sea superior al 15% y a la cual dé fachada la parcela, se podrán autorizar, de forma excepcional y justificadamente, viviendas en nivel inferior al de la calle, de forma parcial, en terrenos situados en el medio urbano cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- Aislamiento del terreno natural por cámara de aire o capa impermeable de 0.20 m. de espesor mínimo.
- Impermeabilización de muros y suelos mediante empleo de morteros y materiales hidrófugos adecuados.
- Iluminación directa en todas las habitaciones, teniendo esta como mínimo la mitad de la altura de la habitación, y pavimentación impermeable del terreno circundante en una faja de altura de un metro adosada a los muros de la fachada.

En edificaciones que presenten dificultades para la ventilación directa de aseos y baños, se autoriza el uso de chimeneas de ventilación que cumplan las siguientes condiciones: saliente de 1,00 m. por encima de la cubierta, con acabado a modo de chimenea, comunicación interior directa que asegure la renovación de aire y sección suficiente para facilitar la limpieza.

Los patios y patinillos que proporcionen luz y ventilación a cocinas y aseos 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 con usos distintos en planta baja, podrá tolerarse el que se cubran los patios hasta la altura de la misma, y los patios serán de forma y dimensiones para poder inscribir un círculo cuyo diámetro sea de 3 m. como mínimo.

Las escaleras tendrán una anchura mínima de 0'90 m. en viviendas unifamiliares. En edificios colectivos de viviendas, la anchura libre mínima aumentará a 1.00 m., debiendo recibir luz y aireación directa de al menos 1 m² de superficie de hueco que dará a un patio de dimensiones mínimas de 3x3 m. Se admite la iluminación cenital por medio de lucernarios cuya superficie mínima será de 2/3 de la planta de la caja de escalera. En este caso el ojo de la escalera tendrá una dimensión mínima tal que se inscriba un círculo de 1.00 m. de diámetro.

En las viviendas que tengan como anexo cualquier local de uso distinto, estos deben aislarse de aquellas, teniendo acceso independiente.

En todo edificio destinado a vivienda, por el tipo de construcción adoptado y materiales empleados se asegurará el aislamiento térmico y acústico según las normas de obligado cumplimiento.

Abastecimiento de agua: todo edificio de viviendas deberá tener en su interior agua corriente potable. Las viviendas tendrán una dotación mínima de 200 litros/habitante/día.

Saneamiento y alcantarillado: las aguas negras procedentes de las viviendas deberán recogerse en tuberías impermeables y ser conducidas por estas a la red general de alcantarillado. Las aguas de lluvia deberán recogerse mediante canales y bajantes en edificaciones alineadas a vial, impidiendo que evacuen al mismo.

Suministro de energía eléctrica: todas las viviendas estarán dotadas de la

necesaria instalación de energía eléctrica en baja tensión, la cual cumplirá la Reglamentación vigente sobre la materia.

Telecomunicaciones: todas las viviendas estarán dotadas con las instalaciones necesarias en referencia a las telecomunicaciones, cumpliendo la regulación vigente al efecto.

En cuanto a la accesibilidad se deberá cumplir lo establecido en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, “por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía”; así como la Orden TMA / 851 /2021, de 23 de julio, “por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados”.

ARTÍCULO 6.3.7.NU.- APARCAMIENTOS. (N)

Sin perjuicio de lo previsto en el artículo 6.2.5.3.NU anterior, en viviendas unifamiliares se permitirá el acceso a los garajes con una anchura mínima de 2'70 m, y en caso de realizarse mediante rampa, esta podrá tener una pendiente de hasta el 20%, debiendo disponer del espacio para acceso “prácticamente horizontal” definido en el referido artículo.

CAPÍTULO IV. USO TURÍSTICO.

ARTÍCULO 6.4.1.NU.- USO GLOBAL TURÍSTICO. (N)

El uso global turístico es el que tiene como finalidad la prestación de servicios correspondientes al alojamiento de transeúntes, de forma eventual o temporal, con o sin servicios complementarios.

En él se integran todos aquellos establecimientos que se incluyen en la legislación específica en materia de turismo, debiendo desarrollarse como actividad única y exclusiva, y gestionarse bajo el principio de “unidad de explotación”, la cual ocupará la totalidad o parte de un edificio o conjunto de ellos.

Siempre bajo el respeto de lo anterior, los establecimientos de alojamiento turístico podrán constituirse en régimen de propiedad horizontal o figuras afines.

No se considerarán usos turísticos las actividades relacionadas con el arrendamiento o cualquier otra forma de explotación de viviendas, apartamentos o alojamientos de colectivos específicos no contemplados por la legislación hotelera.

ARTÍCULO 6.4.2.NU.- USOS PORMENORIZADOS TURÍSTICOS. (N)

Según sus condiciones particulares, se establecen los siguientes usos pormenorizados:

- a) Alojamientos turísticos: comprenden aquellos usos de la edificación que se corresponden con el alojamiento, eventual o temporal, de transeúntes, integrado por todos aquellos establecimientos que se incluyen en la legislación específica de turismo, y que se pueden desarrollar como actividad única y exclusiva sobre la totalidad de un determinado inmueble o junto a otras actividades. Se admitirán usos complementarios de restauración hasta en un 20% de la superficie construida total.

Según se especifica en la propia ley de turismo, los alojamientos turísticos se dividen en establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos, campamentos de turismo o campings y casas rurales.

Los establecimientos hoteleros están conformados por establecimientos destinados a la prestación de servicios de alojamiento turístico y manutención en su caso. Se clasifican en hoteles, hoteles-apartamento, hostales y pensiones.

Los apartamentos turísticos comprenden los establecimientos destinados a prestar servicios de alojamiento de carácter turístico, compuestos por un conjunto de unidades de alojamiento que cuentan con mobiliario e instalaciones adecuadas para el suministro de alimentos y bebidas, cumpliendo además con los restantes requisitos establecidos reglamentariamente.

Estas unidades de alojamiento, en función de su tipología constructiva y configuración, podrán tratarse de apartamentos, villas, chalets, bungalós o inmuebles análogos, y se clasifican en edificios/complejos o en conjuntos.

Los campings o campamentos de turismo son establecimientos que ocupan un espacio de terreno delimitado y dotado de las instalaciones y servicios precisos para facilitar a los usuarios en lugar adecuado para hacer vida al aire libre durante un periodo de tiempo limitado, pudiendo utilizar albergues móviles, tiendas de campaña u otros elementos análogos fácilmente transportables o desmontables. En ellos podrán construirse elementos fijos destinados a alojamiento, tipo bungalós; así como a recepción, supermercado, bar-restaurant, aseos y servicios higiénicos, oficinas, almacén y otros anexos y servicios accesorios para el desarrollo de la actividad.

Las casas rurales comprenden aquellas edificaciones situadas en el medio rural que presentan especiales características de construcción, ubicación y tipicidad; y que prestan servicios de alojamiento y otros complementarios, debiendo figurar inscritas como tales en el Registro de Turismo de Andalucía.

- b) Actividades turísticas: comprenden aquellas con incidencia en el ámbito turístico que favorecen el movimiento y la estancia de turistas, y contribuyen a la dinamización del sector, presentando así mismo una vinculación funcional susceptible de generar una sinergia económica entre los mismos.

En ellas se incluyen las actividades deportivas desarrolladas en

estaciones de esquí, campos de golf, puertos deportivos, campos de polo, etc..., así como las actividades destinadas al ocio, entretenimiento y esparcimiento como son los parques temáticos, acuáticos, zoológicos, botánicos, balnearios, spas y similares.

Se admitirán usos complementarios de restauración hasta en un 10% de la superficie construida total.

CAPÍTULO V. USO SERVICIOS.

ARTÍCULO 6.5.1.NU.- USO GLOBAL SERVICIOS. (N)

El uso global servicios es el que tiene por finalidad la realización de actividades de prestación de servicios tales como el comercio en sus distintas formas, los servicios profesionales, las actividades de administración, gestión, intermediación financiera, seguros y similares, así como las relacionadas con la restauración, el ocio y el recreo.

ARTÍCULO 6.5.2.NU.- USOS PORMENORIZADOS SERVICIOS. (N)

Según sus condiciones particulares, se establecen los siguientes usos pormenorizados:

- a) Comercial: comprende aquellas actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante ventas al por menor así como a la prestación de servicios.
Los establecimientos comerciales podrán tener carácter individual o colectivo, estando conformados estos últimos por un conjunto de los primeros integrados en un mismo edificio.
En este uso pormenorizado quedan excluidas las actividades propias de la hostelería, que se encuadran dentro del uso pormenorizado de restauración.
- b) Oficinas: corresponden aquellas actividades dirigidas a prestar servicios de carácter administrativo, técnico, financiero o de otra naturaleza, incluyendo los despachos profesionales y similares que presenten características adecuadas al desempeño de actividades análogas.
- c) Restauración: se corresponde con las actividades relacionadas con la venta y servicio de comidas y bebidas, para ser consumidas normalmente en el mismo local: restaurantes, cafeterías, bares pubs....
- d) Recreativo: comprende aquellas actividades relacionadas con el espectáculo y la reunión, y por lo tanto incluyen salas de espectáculos, cines, discotecas, etc.

ARTÍCULO 6.5.3.NU.- DESPACHOS PROFESIONALES EN VIVIENDAS. (N)

Se entienden compatibles con el uso residencial (vivienda unifamiliar o plurifamiliar) los despachos profesionales y similares ubicados en viviendas completas, o en parte de ellas siempre que exista vinculación a la actividad profesional de los usuarios de las mismas.

En caso de compartir inmueble la superficie correspondiente al despacho profesional no será superior a la correspondiente a la vivienda, siendo de aplicación las condiciones del edificio principal sin perjuicio del obligado cumplimiento de las condiciones concretas para el uso de oficinas. La parte de la vivienda no destinada a despacho profesional deberá cumplir el programa y superficie mínimo exigible a la misma (artículo 6.3.5.NU).

CAPÍTULO VI. USO PRODUCTIVO.

ARTÍCULO 6.6.1.NU.- USO GLOBAL PRODUCTIVO. (N)

El uso global productivo es el que tiene por finalidad llevar a cabo las actividades económicas dedicadas a la producción de bienes y mercancías, según las precisiones determinadas para cada uso pormenorizado en que se desagrega.

En ámbitos de actuaciones de transformación urbanística con asignación de uso global productivo, el instrumento de desarrollo deberá destinar un mínimo del 55% de la edificabilidad global a usos pormenorizados productivos, siempre bajo el cumplimiento de los niveles de compatibilidad previstos por el PBOM. Queda prohibida la implantación de usos residenciales salvo los referentes a vivienda de guardería en los casos permitidos.

A los usos productivos les será específicamente de aplicación la legislación vigente en materia de prevención ambiental, control de contaminación y de ruidos.

ARTÍCULO 6.6.2.NU.- USOS PORMENORIZADOS PRODUCTIVOS. (N)

Según sus condiciones particulares, se establecen los siguientes usos pormenorizados:

- a) Artisanal: comprende aquellos productos elaborados a través de técnicas tradicionales o manuales, sin que intervengan los procesos industriales ni el uso de tecnología avanzada.
En general, y al no entrañar molestias para con la población, se podrán ubicar en zonas con usos globales distintos al productivo, respetando los niveles de compatibilidad previstos por el planeamiento así como el resto de legislaciones sectoriales que le pudieran afectar.
- b) Industrial: aquel uso destinado a la actividad o explotación eminentemente industrial así como al conjunto de operaciones encaminadas a la obtención y transformación de materias primas, su preparación y elaboración, envasado, almacenaje, distribución y

transporte, entre las que se incluyen las actividades agroindustriales.
Este uso solo podrá implantarse en zonas de uso global productivo o polígonos industriales, siendo de obligado cumplimiento las regulaciones que en lo sucesivo se promulguen sobre tales actividades y sobre protección del medio ambiente, así como las emanadas de las diversas legislaciones sectoriales vigentes de aplicación.

Se admite la coexistencia de usos de servicios complementarios o auxiliares, tales como zonas de exposición u oficinas, siempre que se justifique una vinculación directa con las funciones de la industria de que se trate, no pudiendo superar el 30% de la superficie total construida de la instalación.

- c) Almacenamiento: comprende las actividades relacionadas y o destinadas a la guarda, conservación y almacenamiento de materiales y productos.
En general, y al no entrañar molestias para con la población, se podrán ubicar en zonas con usos globales distintos al productivo, respetando los niveles de compatibilidad previstos por el planeamiento así como el resto de legislaciones sectoriales que le pudieran afectar.
- d) Logístico: comprende aquellas actividades y medios que tienen por objetivo el servir de enlace entre los diferentes actos de la cadena de suministro, planificando y gestionando el flujo de la manera más eficaz.
Entre los procesos logísticos se encuentran el productivo, el de aprovisionamiento y el de distribución.
En general, y al no entrañar molestias para con la población, se podrán ubicar en zonas con usos globales distintos al productivo, respetando los niveles de compatibilidad previstos por el planeamiento así como el resto de legislaciones sectoriales que le pudieran afectar.

CAPÍTULO VII. USO DOTACIONAL.

ARTÍCULO 6.7.1.NU.- USO GLOBAL DOTACIONAL. (N)

El uso global dotacional está constituido por el conjunto de actividades dedicadas a satisfacer las necesidades básicas de la población. Incluye, por tanto, las actividades destinadas a proveer a los ciudadanos de los equipamientos comunitarios que hagan posible su formación, educación, enriquecimiento cultural, salud y bienestar, así como los necesarios para proporcionar los servicios de carácter administrativo y de seguridad; a los que se añaden los espacios destinados al esparcimiento, reposo y recreo (espacios libres y zonas verdes), así como los espacios destinados a las redes de viario urbano, transporte y aparcamientos (movilidad) y a las redes de infraestructuras y servicios técnicos.

ARTÍCULO 6.7.2.NU.- USOS PORMENORIZADOS DOTACIONALES. (N)

Los usos pormenorizados dentro del global dotacional son los destinados a “equipamientos comunitarios”, a “espacios libres y zonas verdes”, a la “movilidad” y a las “infraestructuras y servicios técnicos”.

A su vez, cada uno de ellos se desagrega en varios subusos pormenorizados, reflejados a continuación.

ARTÍCULO 6.7.3.NU.- USO PORMENORIZADO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO. (N)

Según sus condiciones particulares, se establecen los siguientes usos pormenorizados, en los cuales se permite según lo previsto en el art.-anterior y de forma justificada, los usos complementarios de vivienda de guardería y los espacios destinados a la administración propia de la actividad que se desarrolle.

A su vez, los equipamientos comunitarios se dividen en “equipamientos comunitarios básicos” y en “equipamientos comunitarios de gestión”.

Entre LOS EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS BÁSICOS se encuentran los siguientes:

- a) Docente: comprende la formación humana e intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado (guarderías, centros de educación o formación de cualquier categoría) o no reglado (academias, centros de idiomas...) así como las relacionadas con la investigación.
- b) Deportivo: comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física (polideportivos, centros deportivos...)
- c) Sanitario: comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos en régimen ambulatorio o con hospitalización (consultorios, centro de salud, hospitales...), excluyendo la prestación en despachos o consultas profesionales.
- d) Asistencial: comprende la prestación de asistencia especializada para el desarrollo del bienestar de la población mediante actividades de información, orientación y ayuda (centros de servicios sociales, unidad de estancias diurnas de mayores, centros de bienestar social, centros de promoción de actividades económicas y de empleo, residencias de alojamiento temporal, residencias de mayores y similares,...)
- e) Social: comprende las actividades polivalentes y que fomenten la participación ciudadana, posibilitando asimismo su ocio activo y creativo.
- f) Cultural: comprende las actividades de conservación, creación y transmisión del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y exhibición de las artes (centros culturales, bibliotecas, museos, salas de exposiciones, teatros, archivos...).
- g) Mercado de abastos: comprende las actividades propias de establecimientos de carácter comercial colectivo para venta minorista de alimentos frescos y artículos de primera necesidad.
- h) Religioso: comprende el conjunto de actividades relacionadas con la celebración de los diferentes cultos y la prestación de servicios en relación con la religión (iglesias, centros parroquiales...)
- i) Funerario: comprende el conjunto de actividades necesarias para la

inhumación o cremación de los cuerpos humanos tras su fallecimiento. Incluye velatorios, tanatorios, crematorios y cementerios.

- j) Alojamiento protegido: comprende aquellas edificaciones destinadas, en régimen de alquiler, a colectivos especialmente vulnerables.

Por su parte, entre los EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS DE GESTIÓN se encuentran los siguientes:

- a) Administrativo: comprende aquellos servicios destinados a la atención a los ciudadanos en relación con las actividades de carácter administrativo y de gestión de los asuntos públicos en todos los niveles (ayuntamientos, sedes de las distintas administraciones, empresas públicas...). Se incluyen los relacionados con las Instituciones de cualquier tipo.
- b) Juzgados: comprende aquellos servicios destinados a la administración de actividades propias de la justicia.
- c) Protección civil: comprende aquellos servicios destinados a la gestión y coordinación de las acciones destinadas a la protección de personas, bienes, medio ambiente y otros ante situaciones de cierto riesgo.
- d) Policía: comprende aquellos servicios destinados al mantenimiento de la ley y el orden, así como a la protección y salvaguarda de los bienes y personas.
- e) Defensa: comprende aquellos servicios destinados a la salvaguarda y cuidado, protección y amparo de personas y bienes.
- f) Prisiones: comprende aquellos servicios destinados a la protección o separación de la sociedad frente a personas conflictivas, así como a la disuasión y reconvención de éstas para su integración en aquella.

ARTÍCULO 6.7.4.NU.- USOS PORMENORIZADOS DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES. (N)

Según sus características particulares, se establecen los siguientes usos pormenorizados, en las que se permiten pequeñas construcciones del uso servicios de restauración, según lo previsto en las ordenanzas de aplicación de este PBOM.

Como uso complementario de todos los pormenorizados se permitirán las construcciones ligeras tales como templete o quioscos y aseos, no pudiendo ocupar más del 1% respecto a la superficie del ámbito, y permitiéndose un mínimo de 25 m² construidos en cualquier caso.

Entre los usos de ESPACIOS LIBRES se encuentran los siguientes:

- a) Plazas: comprende los espacios libres altamente acondicionados, destinados a lugar de encuentro y centralización de actividades, que forman parte cualificadora del entramado urbano, y que posibiliten poner en valor determinados elementos singulares o el realce de secuencias urbanas.
- b) Áreas peatonales: comprende los espacios libres de exclusividad peatonal y con idénticas características a las plazas.
- c) Áreas de juego: comprende los espacios libres, usualmente acotados, destinados exclusivamente al juego y recreo de los niños; estando equipados con columpios y otros elementos destinados al juego y recreo infantil.

Entre los usos de ZONAS VERDES se encuentran los siguientes:

- a) Parques y jardines: comprenden los espacios libres enclavados entre las áreas destinadas a la edificación en sus distintos usos (residencial, industrial, terciario, turístico y equipamientos), para el disfrute de la población y juego de niños, contando con un alto grado de ajardinamiento y mobiliario urbano.
- b) Parque urbano: comprende los espacios libres de mayor tamaño, ajardinados y/o forestados y que cuentan con mayores posibilidades para el desarrollo de actividades de ocio, recreo y esparcimiento.

ARTÍCULO 6.7.5.NU.- USOS PORMENORIZADOS DE MOVILIDAD. (N)

Según sus características particulares, se establecen los siguientes usos pormenorizados; sin perjuicio de que, como uso complementario de todos los pormenorizados se permiten, siempre que se justifique una vinculación necesaria con las funciones de los mismos, zonas de administración o

similar, no pudiendo superar el 10% de la superficie total construida y permitiéndose un mínimo de 25 m² construidos en cualquier caso.

- a) Red de comunicaciones: comprende los usos del suelo destinados al movimiento de las personas a través del viario urbano tanto de forma exclusiva (calles peatonales) como de forma compartida (calles para tráfico motorizado), de bicicletas, de vehículos privados, y del transporte colectivo y de mercancías.

De igual forma comprende el estacionamiento de vehículos (aparcamientos) dentro de la propia red así como los servicios inherentes de los mismos.

- b) Transportes: comprende los usos del suelo destinados al conjunto de actividades relacionadas con la parada, intercambio y trasbordo de los distintos modos de transporte de pasajeros y mercancías (autobuses, taxis, camiones, ferrocarril, puertos y aeropuertos).

- c) Áreas logísticas: comprende aquellas actividades de información, aprovisionamiento y organización, a su vez necesarias para el desempeño del resto de actividades relacionadas con la movilidad.

ARTÍCULO 6.7.6.NU.- USOS PORMENORIZADOS DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS TÉCNICOS.

Según sus características particulares, se establecen los siguientes usos pormenorizados; sin perjuicio de que, como uso complementario de todos los pormenorizados se permiten, siempre que se justifique una vinculación necesaria con las funciones de los mismos, zonas de administración o similar, no pudiendo superar el 10% de la superficie total construida y permitiéndose un mínimo de 25 m² construidos en cualquier caso.

- a) Infraestructuras: comprende los usos de suelo destinados y afectados por la previsión de infraestructuras urbanas, entre las que se encuentran las redes, centrales, estaciones, depósitos, etc.
- b) Servicios Técnicos: comprende los servicios relacionados con la protección y mantenimiento de los espacios públicos y en general de las redes e infraestructuras necesarias para el desempeño de las actividades propias de las poblaciones: instalaciones de mantenimiento, limpieza viaria, bomberos, almacenamiento, punto limpio y análogos.

TÍTULO VII

NORMATIVA DE EDIFICACIÓN: CONDICIONES GENERALES.

el presente PBOM, tanto en suelo urbano, (estudios de detalle, estudios de ordenación y planes de reforma interior) como en suelo rústico común (planes parciales de ordenación).

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES.

ARTÍCULO 7.1.1.NU.-OBJETO. (N)

Las presentes condiciones generales de la edificación tienen el carácter de ordenación urbanística detallada (art. 78.2.g.1ª RG LISTA). Por lo tanto, tienen por objeto regular los aspectos morfológicos y tipológicos incluidos los estéticos, de calidad y de higiene; de infraestructuras y servicios de las edificaciones, así como condiciones ambientales y cualquiera otras análogas a las anteriores y que sean definitorias del aprovechamiento y del destino del suelo, y que condicionen la autorización de los actos de construcción, edificación y usos susceptibles de realización en los terrenos e inmuebles.

Deberán ajustarse, en todo caso, a las disposiciones sectoriales reguladoras de la salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones, y de la protección del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico.

ARTÍCULO 7.1.2.NU.-ÁMBITO DE APLICACIÓN. (N)

Las disposiciones contenidas en la presente Ordenanza serán de aplicación para todos los actos de construcción o edificación e instalación y usos del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, en los terrenos e inmuebles pertenecientes al suelo urbano, y a los terrenos incluidos en las distintas actuaciones de transformación urbanística que se propongan, según lo dispuesto en la legislación aplicable y PBOM de Ventas de Huelma.

También deberán ajustarse a ellas, en su generalidad y sin perjuicio de la potestad que ostentan para su alteración o complementación, según prevé la LISTA, los instrumentos de ordenación urbanística detallada que desarrollen

CAPITULO II: TERMINOLOGÍA

ARTICULO 7.2.1.NU.- DEFINICIONES. (N)

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

1.- ALINEACIONES: es la fijación sobre el terreno del límite a partir del cual podrán o deberán levantarse las construcciones y que puede o no coincidir con la línea oficial de la calle.

2.- ALINEACIONES OFICIALES: son las definidas en la documentación gráfica del PBOM (plano de red viaria, alineaciones y rasantes), y otros instrumentos que para un posterior desarrollo se redacten. Fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores (públicos o privados), calles y plazas.

- Alineaciones exteriores: son los límites que el PBOM fija entre la parcela edificable y los espacios libres exteriores (públicos o privados).
- Alineaciones interiores: son las que fijan los límites de las parcelas netas con el espacio abierto interior, con patio de manzana, o en el caso de edificaciones aisladas, cuando se hayan establecido por la correspondiente ordenación. Delimitan la "superficie no edificable, sne".
- Alineaciones actuales: son los linderos de las fincas con los espacios viales existentes en la actualidad.
- Finca fuera de línea: es aquella en la que la alineación oficial corta la superficie de la finca limitada por las alineaciones actuales.
- Finca retranqueada: es aquella en la que la alineación oficial queda fuera de la finca.
- Fondo máximo de la edificación: máximo desarrollo en horizontal de la edificación. Se medirá sobre una perpendicular a la alineación existente entre los puntos de intersección de dicha perpendicular con cualquiera de las fachadas de edificación.

3.- CALLE OFICIAL: aquella que discurre entre o a partir de alineaciones oficiales. La calle que no cumpla esta condición será privada.

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

5.- RASANTE: es la cota vertical en cada punto de la alineación oficial.

- Rasante oficial: es la cota vertical definida en la documentación gráfica de este PBOM, en planos de red viaria, alineaciones y rasantes; y otros instrumentos que como desarrollo de las mismas se redacten.
- Rasante natural: es la cota vertical en estado natural de cada punto del terreno. Sobre la rasante natural se establecerán los parámetros básicos para la medición de la altura reguladora.
- Rasante terminada: es la rasante definitiva o última del terreno construido.

6.- ESPACIOS PARCELADOS: según se especifica:

- Manzana: unidad de división convencional de superficie delimitada por las alineaciones oficiales de las vías o espacios públicos.
- Parcela bruta: es la superficie de terreno en suelo urbano, en la cual no existen trazadas alineaciones oficiales.
- Parcela neta: es la superficie de terreno ubicada entre alineaciones oficiales.
- Parcela mínima: es la superficie mínima de parcela neta que establece el planeamiento en caso de lotear o dividir parcelas de tamaños superiores. Su tamaño depende de la calificación urbanística.
- Frente mínimo: es la menor dimensión posible a vial o espacio público que puede presentar la parcela mínima.

7.- ALTURAS: se definen a continuación:

- La altura de la edificación viene dada por el número de plantas y la altura en metros, definiéndose por la distancia vertical desde la rasante del terreno, hasta la cara superior del alero de la cornisa. La medida se realizará según se dispone en este PBOM
- Altura libre de pisos: es la distancia entre la cara superior del suelo y la cara inferior del techo de la planta correspondiente.
- Altura planta baja: es la distancia existente entre la rasante y la cara

superior del forjado que la cubre.

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

8.- PLANTA BAJA: es la planta inferior del edificio cuyo piso está en la rasante de la acera, o terreno por encima de la rasante.

9.- SOTANOS Y SEMISOTANOS: según estas consideraciones:

- Sótano: se considerará aquella planta en la que todos los puntos de la cara superior del forjado del techo de la misma se sitúen por debajo de la rasante del terreno.
- Semisótano: se considerará aquella planta en la que la parte superior de su forjado de techo sobresale de la rasante del terreno como máximo la medida de 1,50 m establecida, según los casos, en este PBOM. En terrenos en pendiente se considerarán semisótanos las plantas semienterradas.

10.- APROVECHAMIENTOS: se definen con estos parámetros:

- Superficie ocupada: Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda construcción.
- Superficie máxima de ocupación: es el máximo porcentaje fijado para la relación entre la superficie ocupada y la parcela neta.
- Superficie total edificada: es la resultante de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas, contabilizándose estas como la superficie encerrada por la línea exterior de los muros de cerramiento, incluyendo la superficie de cuerpos cerrados volados en su totalidad; y el 50% de los cuerpos semicerrados, volados o no.
- Edificabilidad: se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área de suelo. En la medición de la edificabilidad habrá de incluirse la totalidad de la superficie construida deduciéndose como no computables las terrazas descubiertas y partes diáfanos de la edificación en fachadas exteriores, siempre que estos sean libres al acceso público y sin cerramiento. Computarán al 50% las terrazas cubiertas abiertas frontal o lateralmente.

- Coeficiente de edificabilidad: es la relación entre la superficie total edificada y la superficie de la parcela, expresado en m^2/m^2 . Será equivalente $3m^3/m^2$ a $1m^2/m^2$ en edificios no industriales y $6m^3/m^2$ a $1m^2/m^2$ en edificios industriales.

11.- PATIOS: se denominan también "sne" (superficie no edificable).

- Jardín privado: es la parte no edificable de la parcela. Solo podrá destinarse a vías y/o aparcamientos de superficie, plantaciones, parques, jardines, piscinas, etc., sin edificación alguna.
- Patio de luces: es el espacio descubierto cuya sección horizontal en cualquier nivel tiene todo su perímetro delimitado por edificación. Pertenece, por tanto, formalmente al denominado patio cerrado, y tendrá una dimensión mínima de 3 m.
- Patio abierto: es el espacio descubierto cuya sección horizontal, en cualquier nivel, tiene sólo parte de su perímetro delimitado por edificación, estando el resto en contacto con la calle.
- Patio mancomunado: son patios de luces o abiertos comunes a más de una parcela. En este caso se formulará escritura pública constitutiva de derecho real para la edificación que se construya simultánea o posteriormente, inscribiéndola en el Registro de la Propiedad, con respecto a ambas fincas y deberá ser presentada en el Ayuntamiento al solicitar licencia de obras.
- Patio inglés: es el espacio semiabierto en al menos uno de sus lados, cuyo piso se sitúa bajo rasante y cuya misión es la ventilación o el soleamiento de las edificaciones.
- Fachada: masa de cerramiento exterior del edificio en el que se pueden abrir huecos para luz y ventilación.

12.- SOLAR: Superficie de suelo urbano, apto para la edificación y que se encuentra urbanizado de acuerdo con lo establecido en este PBOM, teniendo así mismo, señaladas alineaciones y rasantes.

- Superficie edificable (se): aquella zona o superficie que puede contener edificación.
- Superficie no edificable (sne): aquella zona o superficie que debido a sus características geotécnicas, topográficas, topológicas, de paisaje o por

disponerlo así el planeamiento en base a un modelo territorial definido, no se puede ocupar por la edificación. Se puede destinar a ajardinamiento, paseos, aparcamientos, patios, etc...

13.- USOS PERMITIDOS: son los que se consideran adecuados o compatibles en las ordenanzas de este PBOM.

14.- TIPOLOGIAS: según la estructura, altura, volumen, uso y forma de concretarse en el espacio se dispondrán:

- Edificación alineada: es la edificación cuya fachada o fachadas coinciden con la alineación oficial señalada en este PBOM (caso común de edificios en manzana).
- Edificación retranqueada: es la edificación en la que algunas de sus fachadas no coinciden con la alineación oficial señalada en este PBOM. Dicha edificación se entenderá retranqueada de la alineación con la que no coincida (caso común de viviendas unifamiliares adosadas).
- Edificación exenta: es la edificación retranqueada de todas las alineaciones (caso común de chalets o edificios singulares).

CAPITULO III: CONDICIONES GENERALES DE LAS EDIFICACIONES

SECCION I: SOLARES EDIFICABLES.

ARTICULO 7.3.1.NU.- CONDICIONES GENERALES. (N)

Además de las limitaciones establecidas con carácter general en este Plan General, el suelo urbano requiere para ser edificado que la respectiva parcela merezca la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación en los términos del articulado de la LOUA y Reglamentos de aplicación.

ARTICULO 7.3.2.NU.- SOLAR. (N)

A los efectos de este PBOM, tendrán la consideración de solar las parcelas de suelo urbano dotadas de las infraestructuras y servicios que determine la ordenación urbanística, y como mínimo con acceso por vías urbanas pavimentadas, alumbrado público en la vía en que dé frente la parcela (salvo que se encuentre en espacios privados), servicio urbano de suministro de agua potable, evacuación de aguas residuales y energía eléctrica con capacidad suficiente para el uso previsto.

Esta condición de solar se extinguirá por una inadecuación sobrevenida de su urbanización o por la integración de la parcela en una actuación de transformación urbanística.

Será condición indispensable para su edificación el retranqueo de alineaciones propuesto en el plano de red viaria, alineaciones y rasantes de este PBOM, así como el cumplimiento de las ordenanzas establecidas en el mismo.

SECCION II: ALTURA DE LAS EDIFICACIONES.

ARTICULO 7.3.3.NU.- SÓTANOS Y SEMISOTANOS. (N)

El sótano se refiere a la planta de la edificación que no sobresale en ningún

punto (contabilizando desde la parte superior del forjado de techo) de la rasante del viario ni de la del terreno, según la forma señalada en el PBOM. Se permite la ocupación del subsuelo hasta la profundidad de 2 plantas en casos necesarios y debidamente justificados (aparcamientos, instalaciones,...).

La planta semisótano que sobresalga una altura superior a 1'50 m según los casos, medida a la parte superior del piso correspondiente y de la forma que se señala en este PBOM, se contabilizará como una planta cualquiera que sea el uso a que estén destinados.

Así mismo, se contabilizarán las plantas diáfanas o con soportales.

ARTICULO 7.3.4.NU.- ALTURA DE PISOS. (N)

La altura de pisos (entendida como la distancia entre dos suelos consecutivos) queda fijada en un mínimo de 2,80 m. y un máximo de 3,30 m. para las plantas altas y un mínimo de 2,80 m. y un máximo de 4,50 m. para las plantas bajas.

En las plantas destinadas a garaje-aparcamiento, la altura mínima permitida será de 2,50 m.

La planta baja podrá descomponerse dentro de los máximos autorizados, en semisótanos o elevación del terreno y entresuelo.

ARTICULO 7.3.5.NU.- ALTURA LIBRE. (N)

La altura libre de la planta piso será como mínimo de 2.50 m. y como máximo el resultante de aplicar el art. anterior.

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

En ambos casos se permiten algunas zonas de menor altura libre (como mínimo del 90% de las anteriores), siempre que queden justificados (sólo en casos de rehabilitación, reforma o adaptación de edificios existentes) y que no superen el 50% de la superficie útil desarrollada.

ARTICULO 7.3.6.NU.- ENTREPLANTAS Y SOPORTALES. (N)

Se podrán edificar entreplantas y soportales siempre que queden contempladas e integradas en la planta baja de las edificaciones. En caso de superar la altura de pisos establecida en el art. 7.3.4.NU.- anterior, computarán como una planta.

ARTICULO 7.3.7.NU.- ALTURA REGULADORA. MEDICION. (N)

La altura reguladora será el parámetro indicativo del volumen aparente de las edificaciones.

Las alturas se medirán en general, y sin perjuicio de los casos especiales que se explicitarán, trazando una paralela a la "línea de pendiente" a una cota vertical que es la "altura máxima reguladora". Esta cota se calculará en función del número de plantas "n" permitido para cada calificación según la fórmula siguiente:

$$H = 3 \times n + 1'50 \text{ (metros).}$$

donde quedan incluidos, en cualquier caso, el canto de forjados y el de la cornisa, pero no el de los antepechos (casos de terrazas o similar), que como máximo serán de 1'00 m. de altura, salvo que deban impedir las vistas sobre predios colindantes, en cuyo caso podrán elevarse hasta 2'00 metros. También estará incluida la parte sobresaliente de los semisótanos en caso de existir.

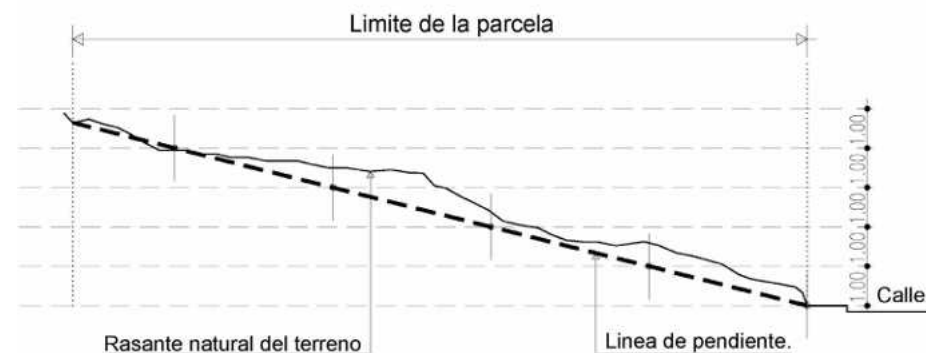
Para la medición de la altura máxima reguladora, se definen, además de los parámetros de este capítulo, los siguientes:

RASANTE NATURAL: es la cota vertical en estado natural de cada punto del terreno.

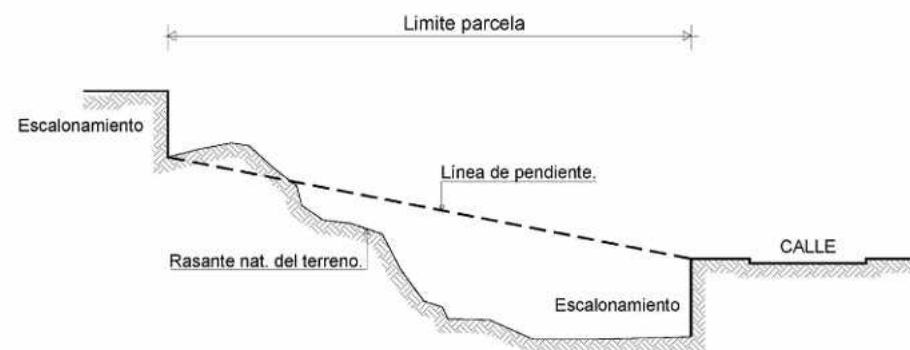
Si esta se rebaja por extracción de tierras, la rasante natural a considerar será la del terreno ya rebajado; no considerándose cuando la extracción de tierras se efectúe para la ejecución de sótanos y/o semisótanos. Si el terreno natural se denota rellenado, la rasante natural a considerar será la del terreno natural originario.

LINEA DE PENDIENTE: es la línea teórica del perfil del terreno, trazada

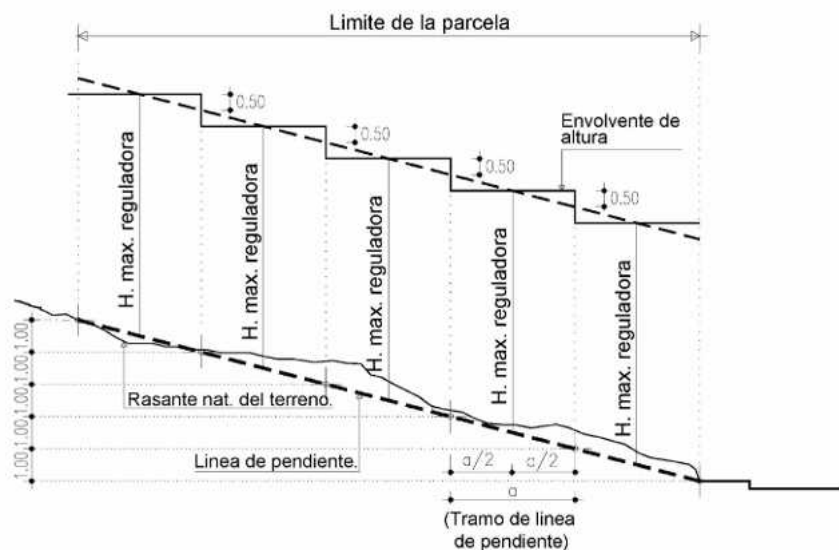
entre la cota de la rasante de la calle de acceso y la cota de la rasante del fondo de la parcela. Es, en definitiva, la resultante de unir, mediante una línea de pendiente homogénea, las rasantes de los puntos medios de los linderos frontal y posterior de la parcela (ver gráfico)



En caso de parcelas con puntos a distintas rasantes, caso de escalonamientos verticales, para el trazado de la línea de pendiente se tomarán los puntos de menos rasante salvo cuando se trate de la calle de acceso, que siempre se tomará la rasante de esta (ver gráfico):



ENVOLVENTE DE ALTURA: En la vertical del punto medio de cada tramo de la línea de pendiente con diferencia de cotas de 1'00 ms, se medirá la altura máxima reguladora "H" y se trazará una línea quebrada según se recoge en el siguiente gráfico:

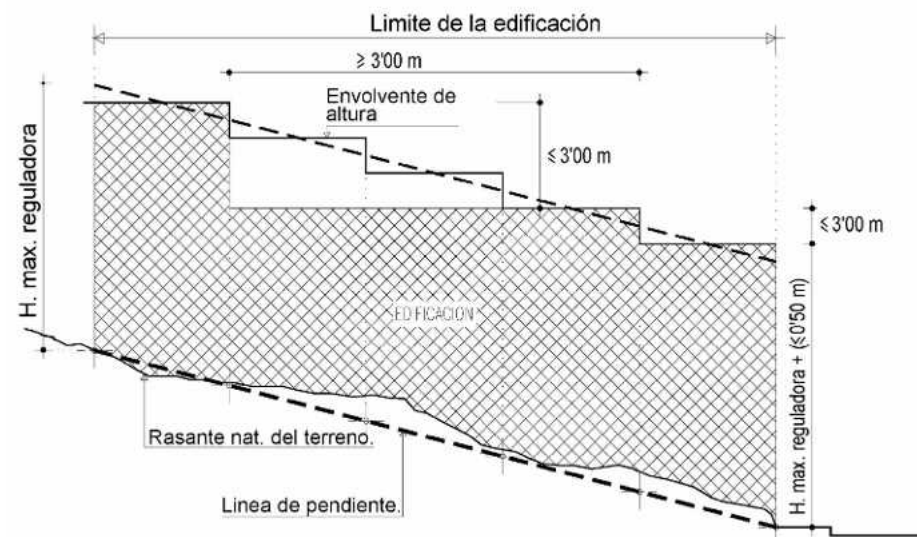


(Si a la línea de pendiente se trazara una paralela a una altura "H", esta cortaría los tramos horizontal y vertical de la envolvente de altura en sus puntos medios)

ENVOLVENTE DE ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN: La envolvente de altura máxima de la edificación será la línea quebrada que, junto a la rasante del terreno, definirá el área dentro de la cual se situará la proyección de la edificación a construir, sea esta alineada o no a calle según su ordenanza reguladora. Se obtendrá, en función de la volumetría del edificio, a partir de la "envolvente de altura", la cual no podrá sobrepasar.

Dentro de esta área, no se permitirán escalonamientos de la edificación superiores a los 3 m. en la vertical, ni inferiores a 3 m. en la horizontal. Así mismo, si la línea de pendiente supera la pendiente del 50%, se aumentará progresivamente el fondo horizontal del escalón, tomando como máximo una

distancia de 6 m para una pendiente del 100%. Se recoge en el siguiente gráfico:



CASOS ESPECIALES: En solares en esquina y/o con fachada a varias calles se aplicará este criterio para cada una de las calles que lo circunden y se escogerá la envolvente definitiva en que concurran todas las demás.

ARTICULO 7.3.8.NU.- CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MAXIMA REGULADORA. (N)

En todas las ordenanzas de este PBOM se autorizarán edificaciones por encima de la altura máxima reguladora (sH), que se denominan "torreones", "buhardillas", "castilletes" o "elementos auxiliares", bajo las condiciones que se exponen a continuación.

Todas ellas consumen edificabilidad en los términos explicitados en el presente PBOM, no pudiéndose simultanear su construcción en un mismo edificio salvo los "elementos auxiliares".

Por otra parte, debido a las imposiciones y cargas del planeamiento, se podrán autorizar variaciones de estas construcciones permitidas sobre la altura máxima reguladora, tal y como se especifica en el art. 7.3.12.NU.-

*** TORREONES:**

- se permitirán en todas las calificaciones.
- se ubicarán sobre la última planta, retranqueados al menos 3 m de todos los límites de la planta inferior y bajo el plano de 45º establecido a partir del forjado de cubierta. Englobarán el acceso a cubierta en caso de existir.
- tendrán una superficie construida máxima de 30 m².
- la cumbrera no podrá sobrepasar una altura de 4,50 m, por encima de la altura reguladora.

*** BUHARDILLAS:**

- se permitirán en todas las calificaciones.
- tendrán una superficie construida máxima de 30 m², debiendo asemejarse a un bajo cubierta en cuanto a las características y a la pendiente, que no podrá superar el 40%.
- se limitará el número de ventanas en la pendiente o en perro-sentado a uno por cada 15 m² de superficie de cubierta.
- la cumbrera no podrá superar la altura de 4'50 m sobre la altura reguladora, no permitiéndose más de una planta dentro del volumen generado bajo cubierta.

*** CASTILLETES:**

- se permitirán en todas las calificaciones.

- se ubicarán sobre la última planta, aunque preferentemente bajo el plano de 45º establecido a partir del forjado de cubierta.
- tendrán la superficie máxima de 20 m² construidos e incluirán en un solo módulo edificatorio el cuerpo de escalera, pudiéndose añadir el del ascensor en caso de que lo hubiere así como exclusivamente el "cuarto o armario de instalaciones de telecomunicaciones" y el de "energías renovables".
- la cumbrera no podrá sobrepasar una altura de 4'50 metros sobre la altura reguladora.

*** ELEMENTOS AUXILIARES:**

- se permitirán en todas las ordenanzas: elementos estructurales, shunts de ventilación y chimeneas y aparatos de instalaciones no cubiertos; nunca cuarto de instalaciones ni lavaderos.
- se ubicarán en cualquier lugar sobre la última planta, aunque preferentemente bajo el plano de 45 grados establecido a partir del forjado de cubierta.
- no podrán sobrepasar una altura de 4'50 m sobre la reguladora (3'00 m en caso de pérgolas).

SECCION III: APROVECHAMIENTOS.

ARTICULO 7.3.9.NU.- SUPERFICIE OCUPADA. MEDICION. (N)

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

Siempre que lo permita la ordenanza de aplicación y aunque la edificación principal se retranquee o separe de los límites del solar, se permitirá que el "sótano" y "semisótano" que no compute como planta (al cumplir la altura sobre rasante) pueda adosarse a dichos límites siempre que el cuerpo o edificación adosado no supere tampoco la altura máxima sobre rasante del solar al que se adosa.

Para la medición de la superficie ocupada se seguirán los mismos criterios que para la medición de la edificabilidad, según el artículo siguiente.

ARTICULO 7.3.10.NU.- EDIFICABILIDAD. MEDICION. (N)

Para la medición de la edificabilidad se incluirán los vuelos abiertos al 50 % y los cerrados al 100 %.

Se computarán al 50% las terrazas cubiertas que estén cerradas por dos o menos lados. En cualquier otro caso computarán al 100%.

Los espacios de altura libre inferior a 1'50 m. no computarán a efectos de edificabilidad, ni tampoco el hueco del ascensor ni los ojos de los cuerpos de escaleras.

Así mismo, cualquier edificación o cuerpo construido que no cumpla las condiciones anteriores o las previstas para sótanos y semisótanos, computará edificabilidad al 100%.

En la documentación integrante de los proyectos deberán quedar claramente especificadas y justificadas la medición de los cuerpos a construir, a efectos del cómputo de la edificabilidad consumida.

ARTICULO 7.3.11.NU.-COMPUTO DE LA EDIFICABILIDAD. (N)

El cómputo de la edificabilidad se realizará siguiendo las reglas de los dos artículos anteriores. No obstante, en caso de parcelas con cargas o imposiciones del planeamiento, tal como se especifica en el artículo 7.3.12.NU.- siguiente, las condiciones urbanísticas referidas a la edificabilidad, ocupación y parcela mínima, se aplicarán sobre la "parcela bruta", debiéndose actuar, en cualquier caso, por ACUMULACIÓN DE VOLUMEN. Así mismo, se podrán alterar las condiciones referidas a torreones y buhardillas, retranqueos o separación a linderos para hacer posible la edificación según los parámetros anteriores.

Puesto que el presente PBOM no contempla la edificabilidad actualmente consolidada en las edificaciones, si se actúa por sustitución, se habrá de realizar según las determinaciones y disposiciones del mismo.

Por último, cuando por aplicación de las condiciones de este PBOM (de

ordenación, cargas, imposiciones...) incluidas las de "acumulación de volumen", no sea posible la materialización completa de la edificabilidad asignada para cada parcela, esta no será objeto de ningún tipo de transferencia, aunque sí se articularán los mecanismos oportunos de compensación del defecto de la misma. A éstos efectos el Ayuntamiento, en su momento, fijará el precio del m² del suelo en función de la calificación y el aprovechamiento asignado por el PBOM.

ARTICULO 7.3.12.NU.- ACUMULACIÓN DE VOLUMEN. (N)

En parcelas afectadas por cargas del planeamiento o por limitaciones impuestas por la propia ordenación del PBOM como son la cesión para ampliación de viales, de zonas verdes y/o suelo equipamental, y que no hayan sido recogidas en ámbitos de equidistribución de reparto de cargas y beneficios por el presente PBOM, se actuará por "Acumulación de volumen", según los casos siguientes:

- En todas las calificaciones será obligatoria la ocupación máxima de la parcela siempre que se respeten las condiciones de patios e higiénico-sanitarias exigibles en función de los usos a materializar.

Por otra parte, en caso de imposibilidad de materializar la edificabilidad asignada en las plantas permitidas según lo anterior, se admitirá aumentar la superficie del torreón o de la buhardilla hasta 45 m² aunque manteniendo el retranqueo de al menos 3 metros a todos los límites de la planta inferior.

TRAMITACIÓN: Bastará su justificación dentro del propio documento del proyecto arquitectónico.

SECCION IV: ENTRANTES, SALIENTES Y PATIOS.

ARTICULO 7.3.13.NU.- SALIENTES. (N)

No se permitirá sobresalir de las alineaciones oficiales marcadas en este PBOM más que con los vuelos que se fijan en el mismo; prohibiéndose los arcos y puentes de una parte a otra de la calle salvo que sean privadas,

definidas en el presente PBOM.

Así mismo, quedan prohibidos los salientes en forma de esquinazos o diente de sierra, sean abiertos o cerrados.

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

En los casos de calles de anchura variable, se tomará, para cada manzana, el "menor ancho" para el cálculo de vuelos en cada parcela a edificar.

En ningún caso se permitirá la apertura de huecos, salientes o vuelos a menos de 0,60 m. de las líneas de medianería, sin perjuicio de cumplir lo especificado en cualquier otra norma de aplicación concurrente en el asunto.

ARTICULO 7.3.14.NU.- VUELOS. (N)

ABIERTOS:

- Se permitirán en todas las calificaciones y para calles de ancho mayor a 3 metros.
- La altura mínima sobre la acera o calzada será de 3'00 m.
En balcones de poca anchura (0'20 m), cierres ornamentales o rejas, dicha altura sobre el acerado o calzada no será inferior a 2'50 m.
- La longitud será como máximo del 60% de la longitud de la fachada, no permitiéndose vuelos corridos. En cualquier caso, se permitirá superar esa longitud del 60% en función de los edificios colindantes y por aunar tipologías. Para ello habrá de presentarse un alzado compuesto que permita valorar la solución propuesta.
- El ancho del vuelo quedará remetido al menos 0'30 m. desde el bordillo que conforma el acerado. Si no existen aceras, la anchura del vuelo no será superior a 0'50 m.
- La separación entre vuelos será, en cualquier caso, superior a 0'60 m.
- En esquinas convexas, la distancia de los vuelos al vértice será como mínimo de 2 metros.
- El ancho máximo de los vuelos será del 10% del ancho de la calle, no superando en ningún caso 1'20 m.
- No podrán volar fuera del ancho de la línea límite de propiedad (linderos), debiendo separarse a medianerías y de dichos linderos al menos 0'60 m.

- Los aleros de cubierta a calles no serán superiores a 0'60 m. Los superiores a esta medida se contabilizarán como vuelos y se les aplicarán las reglas de este articulado
- La ejecución de vuelos nunca supondrá la variación de infraestructuras urbanas existentes o previstas.

CERRADOS:

- No se permiten en ningún caso, salvo los que sean interiores de parcela.

ARTICULO 7.3.15.NU.- ALINEACIONES. (N)

Las alineaciones oficiales vienen definidas en el plano de ordenación O.4. A partir de ellas, las edificaciones que se realicen deberán respetar dicha alineación o retranquearse si su calificación u ordenanza se lo permite.

En el primer caso se denominarán "edificaciones alineadas" y en el segundo "edificaciones retranqueadas", siendo "exentas o aisladas" en el caso de retranquearse de todos los linderos de la parcela

Así mismo, en caso de discrepancias entre la realidad física y la planimetría, predominará lo primero.

No obstante, será el Ayuntamiento el que previamente a la concesión de la licencia y/o comienzo de las obras deba señalar la "línea" y la "rasante" de cualquier solar, basándose objetivamente en lo previsto en dicho plano O.4.

ARTICULO 7.3.16.NU.- RETRANQUEOS A ALINEACIONES. (N)

Se permitirá el retranqueo de las edificaciones de la alineación oficial si es permitido por la ordenanza específica, siempre que no dejen medianeras al descubierto, o que se realice un tratamiento de las mismas, adosándoles cuerpos de edificación que sigan pautas similares en la composición y decoración a la fachada del edificio retranqueado; además de la obligatoriedad de edificar una cerca exterior de características urbanas, definida en la sección VI de este capítulo. Estos retranqueos se refieren a la edificación principal, pudiendo no ser respetado por construcciones complementarias (barbacoas, leñeras, perreras, piscinas...)

En caso de existencia de vuelos interiores de parcela superiores a 0'60 m, el

retranqueo se medirá desde el exterior del mismo.

En caso de ensanchamiento de calles ya consolidadas se estará a lo dispuesto en el artículo siguiente.

ARTICULO 7.3.17.NU.- ENSANCHAMIENTO DE CALLES. (N)

El Ayuntamiento, si así lo considera oportuno, podrá obligar al retranqueo de la alineación de cualquier solar con el fin de ampliar el ancho de algunas calles hasta conseguir 6 m. (sólo si es capaz de admitir tráfico rodado). Estas definiciones deberán tratarse de forma genérica para la totalidad o gran parte de dicha calle, realizándose la medición del ancho desde el eje actual de la misma en caso de pretender el ensanchamiento por ambos márgenes, entendiéndose dicho eje como el existente en el momento de la aprobación definitiva de este PBOM.

Para ello, salvo que ya esté previsto dicho ensanchamiento en el PBOM, se tramitará un Estudio de Detalle, actuando en las parcelas por "Acumulación de volumen", según lo previsto en el art. 7.3.12.NU.-

ARTICULO 7.3.18.NU.- REAJUSTE DE ALINEACIONES. (N)

El Ayuntamiento podrá obligar a pequeños reajustes de la alineación existente, con el fin de alinear o atenuar ciertos salientes incómodos para la estructura viaria. Esta condición se impondrá para el otorgamiento de la oportuna licencia de nueva construcción actuándose en la parcela por "Acumulación de volumen", según lo previsto en el art. 7.3.12.NU.-

ARTICULO 7.3.19.NU.- INEXISTENCIA DE ALINEACIONES. (N)

En el caso de no estar reflejada la alineación oficial en el plano de ordenación de este PBOM, el promotor de cualquier tipo de edificación a realizar deberá justificar las dimensiones y límites de la parcela donde pretende actuar, aportando para ello escrituras, planos catastrales,... o cualquier otro documento que considere necesario.

El Ayuntamiento, previo a la concesión de la licencia, comprobará y efectuará el señalamiento de dicha alineación, sin perjuicio de lo

especificado en el articulado de esta sección IV.

ARTICULO 7.3.20.NU.- RETRANQUEOS Y SEPARACIÓN A LINDEROS. (N)

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

La separación a linderos se medirá desde el borde exterior de los vuelos si son cerrados o abiertos de más de 60 cm de vuelo.

ARTICULO 7.3.21.NU.- PATIOS CERRADOS. (N)

Se entenderán por patios cerrados a aquellos que lo están por todos sus costados, pudiendo mancomunarse.

La superficie de estos patios se calculará en función de la altura "H" del mismo (H se contabiliza desde el piso del patio al extremo superior del antepecho de la azotea o alero del tejado). De esta forma, la superficie del patio será $S = (1/4 \times H)^2$, y como mínimo 9 m².

Las distancias de luces rectas serán de longitud H/4 y como mínimo 3 metros, debiéndose inscribir en el patio un círculo de diámetro H/4 y como mínimo 3 metros, sin perjuicio de lo establecido al respecto por el Código Técnico de la Edificación.

ARTICULO 7.3.22.NU.- PATIOS ABIERTOS. (N)

No se permitirán patios abiertos a fachada que no tengan la consideración de entrantes, cuyo suelo pertenecerá al dominio y uso público y deberá integrarse con la vía urbana a que dé fachada.

En cuanto a dimensiones mínimas de luces, se seguirá el mismo criterio que para los patios cerrados.

ARTICULO 7.3.23.NU.- PATIOS DE MANZANA. (N)

En los patios de manzana, que deberán tener cabida para un círculo de 8 m.

de diámetro como mínimo, se permitirán luces de viviendas (ya que cumplen con la definición de vivienda exterior), no permitiéndose vuelos de ningún tipo.

Se permitirán solamente vuelos abiertos de 0.60 m. como máximo, y de longitud máxima el 60% de la longitud de la fachada, si el diámetro referido anteriormente supera los 10 m.

ARTICULO 7.3.24.NU.- SERVIDUMBRES URBANAS. (N)

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad como farolas, arbolado, mobiliario urbano o infraestructuras urbanas. Los servicios técnicos municipales procurarán evitar molestias y avisarán a los afectos con la mayor brevedad y antelación que cada caso permita.

En cualquier caso, las actuaciones posteriores llevadas a cabo por los propietarios deberán respetar estos elementos.

ARTICULO 7.3.25.NU.- APOYOS. (N)

Se prohíben los apoyos de carácter definitivo en calzadas o aceras de calles oficiales.

SECCION V: TRATAMIENTO DE LOS BAJOS. RECLAMOS PUBLICITARIOS.

ARTICULO 7.3.26.NU.- DECORACIÓN. (N)

En la decoración de la planta baja de los locales comerciales, industriales, de oficinas o análogos, etc., solo se permitirá sobresalir de la alineación oficial 10 cm.

Queda prohibido que las puertas de las plantas bajas abran hacia la calle, por lo que cuando por normas concurrentes con las presentes, sea obligatorio que lo hagan, deberán quedar remetidas de la fachada.

ARTICULO 7.3.27.NU.- RÓTULOS. (N)

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

Encima del perímetro de estas jambas, dinteles, pilastras o muros de fachada, se podrán colocar solamente discretos rótulos de letras sueltas.

SECCION VI: CERRAMIENTOS, CERCAS Y PERGOLAS.

ARTICULO 7.3.28.NU.- CERCAS EN GENERAL. (N)

Las cercas que delimitan las parcelas o patios, cuando sean opacas, solo podrán tener la altura de 2.00 m. sobre la rasante definitiva o terminada de su parcela, pero podrán elevarse 1 metro más con rejería, celosías, arbolado, etc.

Las cercas a calles serán de altura máxima de 1'80 m (cuando sean opacas), pudiendo elevarse hasta los 3'00 metros con rejería, celosías o arbolado.

Así mismo, la "rasante terminada" de una parcela no podrá elevarse más de 1,00 m sobre la línea de rasante de otras parcelas o calles colindantes; con lo cual la altura máxima de cualquier cerca y en cualquier caso no podrá superar en ningún punto los 3,00 m con elementos opacos, y evidentemente, los 4,00 m con rejería, arbolado, etc...

ARTICULO 7.3.29.NU.- CERCAS URBANAS. (N)

Cuando se realice algún retranqueo de los previstos en la sección IV de este capítulo, para no dejar medianerías vistas se deberá realizar una cerca de altura mínima 4 m. con características urbanas, con el fin de realizar un "mantenimiento de fachada", entendiéndose como tal la armonización con la edificación realizada y con las colindantes.

ARTICULO 7.3.30.NU.- PERGOLAS. (N)

Se admitirán pérgolas sin límite de superficie siempre que se retranqueen de colindantes y viales lo señalado para la edificación principal.

Así mismo, se admitirá que las pérgolas se adosen a distintos colindantes y viales con un máximo de 5 metros lineales por cada lado de la parcela.

Para considerarse como tales, las pérgolas no podrán presentar una cubrición definitiva, pudiéndose cubrir con toldos, plantas o cualquier otro elemento movable o fácilmente desmontable; permitiéndose también las terminadas mediante placas fotovoltaicas móviles.

ARTICULO 7.3.31.NU.- VALLADO DE SOLARES. (N)

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

El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial.

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

ARTICULO 7.3.32.NU.- CONSTRUCCIONES PROVISIONALES. (N)

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

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

SECCION VII: CONDICIONES ESTETICAS.

ARTICULO 7.3.33.NU.- GENERALES. (N)

La composición estética de los edificios se deja a la libre elección del proyectista de los mismos, siempre cumpliendo lo especificado en este artículo.

Por otra parte, y tal como lo prescribe el articulado de la LISTA, las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que estuvieran situadas. A fin de conseguirlo, las mismas mantendrán el carácter de la zona, tanto en zonas consolidadas como de nuevos desarrollos. Deberán contemplar las características en cuanto a su ancho de frente de línea de cornisa, proporción de vanos y huecos, tratamiento de huecos así como de vuelos y materiales a las situadas en el entorno inmediato.

Quedan prohibidas las formas que puedan ocasionar distorsiones en la composición volumétrica de las edificaciones, como los dientes de sierra, etc...

En cuanto a los edificios destinados a equipamientos, se deja mayor libertad de diseño y composición que será en función del uso, aconsejándose las actuaciones por contraste con las destinadas a edificios residenciales.

ARTICULO 7.3.34.NU.- FACHADAS. (N)

Los materiales de fachada dependerán de las características del núcleo donde se ubican y del uso del edificio, y mantendrán el carácter de la zona y a tal fin deberán presentar un aspecto continuo, acabándose con encalados, pinturas o materiales de color claro. Se admite, sin embargo, la combinación de paredes pintadas con acabados o adornos en otros materiales.

Especialmente queda prohibido el uso de materiales cerámicos o azulejos de forma continuada en el revestimiento de fachadas.

Los zócalos en planta baja, en caso de establecerse, sólo se permiten en piedra natural, ladrillo o mortero liso pintado en tonos oscuros. Se prohíbe especialmente el uso de terrazos y aplacados de mármoles para tal fin.

Por otra parte, el color de las fachadas en zonas de uso residencial será preferentemente blanco. Por tanto queda prohibido el realizar conjuntos de

viviendas que presenten aspecto multicolor. En general, se prohibirán tonos oscuros y disonantes con el entorno inmediato.

Las fachadas de los edificios, sean públicos o privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán estar "acabadas" y conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato.

Los elementos auxiliares necesarios para el funcionamiento de las edificaciones (armarios para contadores de electricidad y abastecimiento de agua, aparatos de aire acondicionado, chimeneas, lavaderos, tendederos) deberán situarse en lugares que perturben lo menos posible la composición de las fachadas, pudiendo disimularse mediante la colocación de pantallas o elementos que atenúen su contemplación desde la vía pública.

Las construcciones permitidas sobre la altura reguladora según los casos (áticos, torreones, castilletes y elementos auxiliares) deberán integrarse en el diseño del edificio.

Todos los proyectos a realizar incluirán el estudio de fachadas colindantes. Al diseñar la fachada se tendrá en cuenta la altura de planta de las edificaciones colindantes, así como la disposición de impostas, cornisas, etc.

Por otra parte, al objeto de regular la incidencia que la composición de huecos, carpinterías, escaparates, materiales, etc.. de planta baja (correspondientes al uso comercial, de pequeños talleres, garajes, etc..) suponen a la composición general de las edificaciones, será obligatorio que en los planos de proyecto de obra nueva o de reforma del aspecto exterior se determinen las características formales y de tratamiento de las plantas bajas, que en todo caso deberán formar parte de la composición general de la fachada.

Las medianeras que queden descubiertas de forma permanente o temporal, serán tratadas como fachadas aunque no sean visibles desde la vía pública. Así mismo, en los casos en que una medianera sea pared delimitadora de zonas verdes, deberá realizarse un tratamiento de fachada mediante elementos ornamentales o similar.

Energías renovables

En cuanto a la instalación de energías renovables en fachadas (placas según se definen en el artículo siguiente), no se permitirán en construcciones y/o edificaciones ubicadas en la calificación urbanística de

Residencial Casco Antiguo (RCA) ni en cualquier caso, en las edificaciones alineadas al viario. Tampoco en espacios libres y zonas verdes, tanto públicas como privadas.

ARTICULO 7.3.35.NU.- CUBIERTAS. (N)

La tipología y acabado de la cubierta se diseñará en función de la existente en el entorno próximo.

De esta forma la cubierta deberá ser inclinada en al menos el 60% de su superficie, acabándose en teja curva, en la calificación urbanística de Residencial Casco Antiguo (RCA). En las calificaciones de Residencial Ensanche Casco (REC) y de Nuevos Desarrollos (RND) se admiten cubiertas inclinadas, planas o mixtas, quedando a criterio del proyectista y según las necesidades consideradas (accesos, energías renovables,...).

El acabado de las cubiertas planas será de solería, grava o similar, pudiendo igualmente terminarse mediante cubiertas vegetales.

Excepcionalmente, y debido al aporte ambiental que suponen, en cualquier calificación urbanística se permitirá la disposición de cubiertas vegetales, sean planas o inclinadas.

Finalmente, quedan expresamente prohibidas las cubiertas, sean inclinadas o planas, acabadas en chapas de fibrocemento, galvanizadas o similares, excepto en el suelo industrial.

Energías renovables

La obtención de energías renovables se realizará mediante la colocación de placas solares, las cuales se dividen en "placas fotovoltaicas" (aquellas instalaciones capaces de generar electricidad) y en "placas solares térmicas" (generan calor para la obtención de agua caliente o calefacción); todo ello basado en el Real Decreto-Ley 15/2018, de 5 de octubre, de medidas urgentes para la transición energética y la protección de los derechos de los autoconsumidores, el cual simplifica los trámites burocráticos y reconoce, en su título II, el derecho a autoconsumir energía eléctrica sin peajes ni cargo.

Con el objetivo de minimizar el impacto estético y paisajístico que origina la colocación de instalaciones de energías renovables (placas solares/fotovoltaicas) se prevén las siguientes disposiciones:

- deberán situarse lo más alejadas posible de las fachadas de las

edificaciones.

- las estructuras que las reciban no se podrán colocar sobreelevadas respecto al soporte, se trate de cubierta inclinada o plana.
- en cubiertas inclinadas, estas estructuras deberán instalarse de forma coplanar respetando la inclinación de la cubierta. En el caso de realizar la instalación con la tipología de “a Málaga” o “a peñeta”, deberán igualmente colocarse con la menor pendiente posible.
- en cubiertas planas, la parte más alta de la instalación no podrá superar la altura de 1'10 m.
- se prohíbe la colocación sobre pérgolas, en caso de que éstas se permitan.

Todos los elementos a situar sobre la cubierta como castilletes, chimeneas, depósitos, antenas, energías renovables, etc... deberán ser recogidos en proyecto y tratados de forma que queden integrados en la edificación.

ARTÍCULO 7.3.36.NU.- INTERVENCIONES SINGULARES. (N)

Se admite la posibilidad de la implantación de edificaciones de carácter singular en cualquier calificación determinada por el presente PBOM, tanto de iniciativa pública como privada, con características que se aparten de las ordenanzas previstas, siempre que las mismas supongan una aportación incontestable a la calificación de la tipología o morfología arquitectónica del núcleo urbano, o a la utilización de soluciones constructivas de mayor sostenibilidad.

Dichas intervenciones singulares cumplirán las condiciones referentes a parcela mínima, altura, edificabilidad y usos, dependiendo de la calificación/ordenanza de que se trate; pudiendo alterar las restantes: ocupación, retranqueos, vuelos, condiciones estéticas, materiales utilizables,...

Para su autorización se tramitará un Estudio de Detalle para un ámbito que permita valorar la justificación de la intervención singular planteada respecto al entorno circundante.

ARTICULO 7.3.37.NU.- PAISAJE. (N)

Con el fin de conservar la estética del paisaje en algunos enclaves del núcleo, en el caso de ejecutar muros de contención de tierras, estos deberán presentar escalonamientos mínimos de 0'70 m. de anchura por cada 3 metros de altura, donde obligatoriamente se colocarán plantas enredaderas y colgantes, debiendo así mismo cuidar el acabado (piedra, enfoscados,...) de modo que evite impactos visuales negativos.

SECCIÓN VIII: REGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN.

ARTÍCULO 7.3.38.- GENERALIDADES. (N)

El régimen de las instalaciones, construcciones y edificaciones en situación de “fuera de ordenación” se refleja en el artículo 2.9.9 de la presente Normativa Urbanística en función de la casuística que presenten: “situación legal de fuera de ordenación”, “situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación” o “resto”.

SECCION IX: CAUCES Y BARRANCOS. (N)

ARTICULO 7.3.39.NU.- ZONA DE SERVIDUMBRE Y POLICÍA.

En tanto no exista informe favorable al presente PBOM por parte del organismo competente en materia de aguas, el otorgamiento de cualquier licencia para construcción que afecte a terrenos ubicados dentro de la franja de 100 m de “policía de cauces”, estará vinculada al informe previo de dicho organismo de cuenca.

Por otra parte, serán de uso público las franjas de anchura 5 m. situados a ambos márgenes, medidas desde el límite del dominio público hidráulico, establecido por el estudio hidrológico correspondiente, y consecuentemente la anchura de dicho cauce.

SECCION X: CARRETERAS.**ARTICULO 7.3.40.NU.- ZONA DE NO EDIFICACIÓN. (N)**

Tal y como se especifica en el capítulo II del título II de la presente Normativa Urbanística, en los tramos que discurran en suelo clasificado de urbano, en contacto con las carreteras existentes en el municipio, la separación de las edificaciones a la arista exterior de la calzada vendrá especificada en el plano de ordenación O.4 del PBOM.

SECCION XI: PROYECTOS.**ARTICULO 7.3.41.NU.- JUSTIFICACION DE LAS ORDENANZAS. (D)**

Los proyectos que se redacten como desarrollo de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas de este PBOM, deberán justificar claramente el cumplimiento de los criterios expuestos en las secciones que componen este capítulo III, debiendo presentar el estado actual del terreno a edificar (en cuanto a rasantes, edificios colindantes, servicios urbanos, etc..) tal que haga posible la comprobación de los parámetros oportunos previo a la concesión de licencia.

TÍTULO VIII

ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN POR USOS Y/O TIPOLOGÍAS.

CAPÍTULO I: USO RESIDENCIAL.

ARTÍCULO 8.1.1.NU- DEFINICIONES. (N)

Se establecen las siguientes categorías:

- a) Vivienda unifamiliar: es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otro del mismo o de distinto uso y con acceso, para cada vivienda, exclusivo e independiente desde la vía pública o desde un espacio libre exterior público o privado. En función de su disposición en el terreno podrá ser aislada o agrupada, pudiendo ubicarse “alineada” a viales (manzana) o retranqueada de los mismos.
- b) Vivienda plurifamiliar: es la situada en edificio constituido por viviendas agrupadas con elementos comunes, resolviendo en copropiedad o comunidad de propietarios los elementos, usos y servicios secundarios o auxiliares de circulación vertical u horizontal y las instalaciones comunes. Deberán disponer de acceso común a las viviendas, bien directamente desde el espacio público exterior o bien desde espacios comunes, que actúan como elemento de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o el espacio libre exterior, sea este público o privado; no admitiéndose el acceso a las viviendas, de forma individual, directamente desde vial o espacio público.
- c) Residencial singular: son los alojamientos con carácter permanente o estacional, destinados a diversos colectivos no vinculados familiarmente, con características específicas que constituyen fórmulas intermedias entre la vivienda tradicional y la vivienda colectiva: residencia de estudiantes, internados, unidades habitacionales con servicios comunes, colegios mayores y otros usos asimilables.

ARTÍCULO 8.1.2.NU.- AMBITO DE APLICACIÓN. (N)

Este tipo de ordenación se extiende a todo el suelo urbano calificado como tal por el PBOM y representado en los planos de ordenación O.2, O.3 y O.4, a escala 1/2.000, de los núcleos urbanos.

Aquellas edificaciones calificadas de alguna de estas formas y que estuvieren total o parcialmente consolidados por edificaciones que no se ajusten a las mismas, se considerarán fuera de ordenación, tendiéndose a corregir esta situación con soluciones futuras, sin perjuicio de la aplicación de lo establecido en el art. 2.9.9 de la presente Normativa Urbanística.

ARTÍCULO 8.1.3.NU- CALIFICACIÓN. (N)

Se han definido las siguientes calificaciones de carácter residencial:

- Residencial Casco Antiguo “RCA”. (Ventas de Huelma y Ácula)
- Residencial Ensanche Casco “REC”. (Ventas de Huelma y Ácula)
- Residencial Nuevos Desarrollos “RND”. (Ventas de Huelma y Ácula)

En las fichas-ordenanzas se definen pormenorizadamente los parámetros urbanísticos de cada una de ellas.

ARTÍCULO 8.1.4.NU.- USO CARACTERÍSTICO. (N)

El uso característico o dominante de este tipo de ordenación es el residencial (en vivienda unifamiliar o plurifamiliar, dependiendo de lo establecido en la ordenanza); pudiendo implantarse los usos compatibles en las condiciones contempladas en las ordenanzas.

ARTÍCULO 8.1.5.NU.- USOS COMPATIBLES. (N)

Según se reflejan en las fichas de las distintas calificaciones urbanísticas.

ARTÍCULO 8.1.6.NU.- ALINEACIONES Y RASANTES. (N)

Son las marcadas con carácter de obligatorias en el plano de ordenación

“O.4”, a escala 1/ 2.000, de los núcleos urbanos.

ARTICULO 8.1.7.NU.- AUMENTO DE EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN. (N)

Cuando por el tamaño de la parcela catastral existente en el momento de la aprobación definitiva del presente PBOM, no se consiga edificabilidad suficiente para poder construir una vivienda de al menos 100 m² construidos (por motivo de la aplicación de las ordenanzas propuestas por el mismo), se admitirá un aumento de la ocupación propuesta en la ordenanza hasta alcanzar dicha superficie siempre que se respeten las demás condiciones de higiénico-sanitarias, patios, retranqueos, alturas,...

ARTICULO 8.1.8.NU.- FRACCIONAMIENTO DE LAS EDIFICACIONES. (N)

No se admitirá la edificación de grupos de viviendas unifamiliares cuya longitud en cualquiera de sus lados supere los 50 metros, debiendo prever fraccionamientos que lo eviten.

La separación entre los distintos grupos deberá ser al menos de 4 metros.

ARTICULO 8.1.9.NU.- EDIFICACIONES POR FASES. (N)

En caso de pretender la edificación faseada de un conjunto de edificios, se deberán aportar planos de la ordenación de dicho conjunto, especificando las fases a acometer y su tiempo estimado.

ARTICULO 8.1.10.NU.- FICHAS DE LAS CALIFICACIONES RESIDENCIALES. (N)

Como se especificó en el artículo 8.1.3. de este capítulo, se han definido tres calificaciones de uso residencial, de las cuales se aporta ficha de las ordenanzas de aplicación:

RESIDENCIAL CASCO ANTIGÜO "RCA" (LOCALIZACIÓN: VENTAS DE HUELMA Y ÁCULA)

USOS	- Característico: residencial plurifamiliar, unifamiliar y singular. - Compatibles: del turístico: alojamientos turísticos del servicios: comercial, oficinas, restauración y recreativos del productivo: artesanal, almacenamiento y logístico (excepto en planta 1ª) del dotacional: equipamientos comunitarios y espacios libres / zonas verdes
TIPOLOGIA	-Edificación plurifamiliar: alineada. -Edificación unifamiliar: alineada o agrupación. - Edificación resto usos: alineada.
PARCELA MINIMA	100 m² (frente mínimo de 5 m), o la parcela catastral en el momento de la aprobación definitiva de éste PBOM. En el caso de edificarse bajo la tipología de vivienda unifamiliar, no se permitirá mas de una vivienda unifamiliar por parcela.
ALTURA	- 2 plantas y/o 7'50 m.
CONSTRUCCIONES SOBRE LA ALTURA	- Se permitirán "torreones" y "buhardillas" de superficie máxima de 30 m² y retranqueados al menos 3 m de fachada y medianeras. La pendiente de cubierta, en ningún caso, podrá sobrepasar del 40%, ni la cumbre la altura de 4'50 m. sobre la altura reguladora. -Se permitirán "castilletes" para cajas de escaleras, ascensores e instalaciones de telecomunicaciones y de energías renovables, con una superficie máxima construida de 20 m², así como "elementos auxiliares" chimeneas, elementos estructurales y aparatos de las instalaciones no cubiertos.
OCUPACIÓN	-En planta baja: hasta el 100% siempre que se cumplan las condiciones de patios e higiénico-sanitarias según los usos a edificar. - En planta 1ª, hasta el 80%, siempre cumpliendo las condiciones de patios e higiénico-sanitarias según los usos a edificar
SEPARACION A LINDEROS	- A vía pública: no se permiten. - A colindantes: no se permiten a laterales. Se permiten al lindero del fondo.
EDIFICABILIDAD	- 1'70 m²/m² en el núcleo de Ventas de Huelma. - 1'40 m²/m² en el núcleo de Ácula.
PATIOS	Superficie mínima 9 m² y función de su altura H.
VUELOS	- Cerrados: no se permiten. - Abiertos: se permiten en calles de anchura mayor de 3 m. Su anchura no excederá del 10% del ancho de la calle con un máximo de 1'00m. La longitud total del vuelo no excederá del 60% de la longitud de la fachada.
SÓTANOS Y SEMISÓTANOS	- La/s planta/s sótano/s podrá/n ocupar la totalidad de la parcela, no pudiendo sobresalir de la rasante de calle y/o parcela. - La planta semisótano podrá ocupar la totalidad de la parcela, no pudiendo sobresalir de la rasante de calle y/o parcela mas de 1'50 m incluido canto de forjado.
APARCAMIENTOS	- Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por vivienda o 100 m² construidos en el interior de la parcela. -Para el resto de usos se cumplirá lo previsto en el art. 6.2.5.NU.-

OTROS	Se respetarán las condiciones estéticas, geotécnicas, de tratamiento de bajos, de cercas, así como los impuestos por las legislaciones concurrentes en función de sus respectivas competencias.
-------	---

- [1] Título VI N. Urbanística.
[2] Título VIII N. Urbanística.
[3] Capítulo II del título VII N. Urbanística.
[4] Cond. higiénico-sanitarias cap. III tit. VI. N. Urbanística.
[5] Capítulo III del título VII N. Urbanística.
[6] Capítulo III del título VII N. Urbanística.
[7] Capítulo III del título VII N. Urbanística.
[8] Capítulo III del título VII N. Urbanística.
[9] Capítulo III del título VII N. Urbanística.
[10] Capítulo II del título VI N. Urbanística.
[11] Capítulo III del título VII N. Urbanística.

RESIDENCIAL ENSANCHE CASCO "REC"

(LOCALIZACIÓN: VENTAS DE HUELMA Y ACULA)

USOS	[1]	- Característico: residencial unifamiliar y singular. - Compatibles: del turístico: alojamientos turísticos del servicios: comercial, oficinas, restauración y recreativos del productivo: artesanal, almacenamiento y logístico (excepto en planta 1ª) del dotacional: equipamientos comunitarios y espacios libres / zonas verdes
TIPOLOGIA	[2]	- Edificación unifamiliar: alineada, agrupación o aislada. - Edificación resto de usos: alineada o aislada.
PARCELA MINIMA	[3]	120 m² (frente mínimo de 6 m), o la parcela catastral en el momento de la aprobación definitiva de éste PBOM. En el caso de edificarse bajo la tipología de vivienda unifamiliar, no se permitirá mas de una vivienda unifamiliar por parcela.
ALTURA	[3]	- 2 plantas y/o 7'50 m.
CONSTRUCCIONES SOBRE LA ALTURA	[3]	- Se permitirán "torreones" y "buhardillas" de superficie máxima de 30 m² y retranqueados al menos 3 m de fachada y medianeras. La pendiente de cubierta, en ningún caso, podrá sobrepasar del 40%, ni la cumbre la altura de 4'50 m. sobre la altura reguladora. - Se permitirán "castilletes" para cajas de escaleras, ascensores e instalaciones de telecomunicaciones y de energías renovables, con una superficie máxima construida de 20 m², así como "elementos auxiliares" chimeneas, elementos estructurales y aparatos de las instalaciones no cubiertos.
OCUPACIÓN	[4]	-Hasta el 60% en todas las plantas, siempre cumpliendo las condiciones de patios e higiénico-sanitarias según los usos a edificar.
SEPARACION A LINDEROS	[5]	- A vía pública: se permiten con un mínimo de 3 metros, debiendo realizar un tratamiento de fachada al cerramiento o cerca. (art. 7.3.39.NU.-) - A colindantes: se permiten con un mínimo de 3 metros, debiendo realizar un tratamiento de fachada al cerramiento o cerca. (art. 7.3.39.NU.-)
EDIFICABILIDAD	[6]	- 1'00 m²/m² en el núcleo de Ventas de Huelma. - 0'80 m²/m² en el núcleo de Ácula.
PATIOS	[7]	Superficie mínima 9 m² y función de su altura H.
VUELOS	[8]	-Cerrados: no se permiten. - Abiertos: se permiten en calles de anchura mínima de 3 m. Su anchura no excederá del 10% del ancho de la calle con un máximo de 1'00 m. La longitud total del vuelo no excederá del 60% de la longitud de la fachada.
SÓTANOS Y SEMISÓTANOS	[9]	- La/s planta/s sótano/s podrá/n ocupar la totalidad de la parcela, no pudiendo sobresalir de la rasante de calle y/o parcela. - La planta semisótano podrá ocupar la totalidad de la parcela, no pudiendo sobresalir de la rasante de calle y/o parcela mas de 1'50 m incluido canto de forjado.
APARCAMIENTOS	[10]	- Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por vivienda o 100 m² construidos en el interior de la parcela. - Para el resto de usos se cumplirá lo previsto en el art. 6.2.5.NU.-

OTROS	[11]	Se respetarán las condiciones estéticas, geotécnicas, de tratamiento de bajos, de cercas, así como los impuestos por las legislaciones concurrentes en función de sus respectivas competencias.
-------	------	---

- [1] Título VI N. Urbanística.
[2] Título VIII N. Urbanística.
[3] Capítulo II del título VII N. Urbanística.
[4] Cond. higiénico-sanitarias cap. III tít. VI. N. Urbanística.
[5] Capítulo III del título VII N. Urbanística.
[6] Capítulo III del título VII N. Urbanística.
[7] Capítulo III del título VII N. Urbanística.
[8] Capítulo III del título VII N. Urbanística.
[9] Capítulo III del título VII N. Urbanística.
[10] Capítulo II del título VI N. Urbanística.
[11] Capítulo III del título VII N. Urbanística.

RESIDENCIAL NUEVOS DESARROLLOS "RND" (LOCALIZACIÓN: VENTAS DE HUELMA Y ÁCULA)

USOS	[1]	- Característico: residencial unifamiliar y singular. - Compatibles: del turístico: alojamientos turísticos del servicios: comercial, oficinas, restauración y recreativos del productivo: artesanal, almacenamiento y logístico. del dotacional: equipamientos comunitarios y espacios libres / zonas verdes
TIPOLOGIA	[2]	- Edificación unifamiliar: alineada, agrupación o aislada. - Edificación resto de usos: alineada o aislada.
PARCELA MINIMA	[3]	500 m ² (frente mínimo de 12 m), o la parcela catastral en el momento de la aprobación definitiva de éste PBOM. En el caso de edificarse bajo la tipología de vivienda unifamiliar, no se permitirá mas de una vivienda unifamiliar por parcela.
ALTURA	[3]	- 2 plantas y/o 7'50 m.
CONSTRUCCIONES SOBRE LA ALTURA	[3]	- Se permitirán "torreones" y "buhardillas" de superficie máxima de 30 m ² y retranqueados al menos 3 m de fachada y medianeras. La pendiente de cubierta, en ningún caso, podrá sobrepasar del 40%, ni la cumbre la altura de 4'50 m. sobre la altura reguladora. - Se permitirán "castilletes" para cajas de escaleras, ascensores e instalaciones de telecomunicaciones y de energías renovables, con una superficie máxima construida de 20 m ² , así como "elementos auxiliares" chimeneas, elementos estructurales y aparatos de las instalaciones no cubiertos.
OCUPACIÓN	[4]	35% en todas las plantas.
SEPARACION A LINDEROS	[5]	- A vía pública: se permiten, con un mínimo de 3 metros. -A colindantes: se permiten, con un mínimo de 3 metros.
EDIFICABILIDAD	[6]	0'35 m ² /m ² .
PATIOS	[7]	Superficie mínima 9 m ² y función de su altura H.
VUELOS	[8]	- Cerrados: se permiten al ser interiores de parcela. - Abiertos: se permiten al ser interiores de parcela.
SÓTANOS Y SEMISÓTANOS	[9]	- La planta sótano ocupará como máximo la proyección de la planta baja de la edificación, no pudiendo sobresalir de la rasante de calle y/o parcela. - La planta semisótano ocupará como máximo la proyección de la planta baja de la edificación, no pudiendo sobresalir de la rasante de calle y/o parcela mas de 1'50 m incluido canto de forjado.
APARCAMIENTOS	[10]	-Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por vivienda o 100 m ² construidos en el interior de la parcela. - Para el resto de usos se cumplirá lo previsto en el art. 6.2.5.NU.-
OTROS	[11]	Se respetarán las condiciones estéticas, geotécnicas, de tratamiento de bajos, de cercas, así como los impuestos por las legislaciones concurrentes en función de sus respectivas competencias.

- [1] Título VI N. Urbanística.
[2] Título VIII N. Urbanística.
[3] Capítulo II del título VII N. Urbanística.
[4] Cond. higiénico-sanitarias cap. III tit. VI. N. Urbanística.
[5] Capítulo III del título VII N. Urbanística.
[6] Capítulo III del título VII N. Urbanística.
[7] Capítulo III del título VII N. Urbanística.
[8] Capítulo III del título VII N. Urbanística.
[9] Capítulo III del título VII N. Urbanística.
[10] Capítulo II del título VI N. Urbanística.
[11] Capítulo III del título VII N. Urbanística.

URBANIZACIÓN OASIS

Las condiciones urbanísticas serán idénticas a las de Residencial Nuevos Desarrollos "RND" a excepción de las siguientes, que se determinan a continuación:

PARCELA MINIMA	La existente, no admitiéndose segregaciones.
OCUPACIÓN	En planta baja: hasta el 60% siempre cumpliendo las condiciones de patios e higiénico-sanitarias según los usos a edificar. En planta alta: hasta el 35%
EDIFICABILIDAD	0'60 m ² /m ²

CAPITULO II: USO TURÍSTICO

ARTICULO 8.2.1.NU.- DEFINICIÓN. (N)

Comprende las actividades propias de los Alojamientos Turísticos: edificios destinados al alojamiento de transeúntes de forma eventual o temporal, con o sin servicios complementarios : hoteles, moteles, alojamientos turísticos, pensiones y cualquier otra modalidad recogida en la legislación de carácter turístico que sea de aplicación.

Se refiere, en general, a la actividad de apoyo al uso característico residencial que se generaliza en los dos núcleos urbanos de Ventas de Huelma.

También se engloban las Actividades Turísticas según se definen en el art. 6.4.2.b) de la presente normativa urbanística.

ARTICULO 8.2.2.NU.- AMBITO DE APLICACIÓN. (N)

No se califica ningún ámbito de uso turístico de forma exclusiva dentro del suelo urbano, aunque se permite en todo el suelo urbano clasificado como tal por este PBOM dependiendo del grado de compatibilidad con las calificaciones residenciales previstas en los núcleos, además de con su compatibilidad ambiental.

ARTICULO 8.2.3.NU.- CONDICIONES URBANISTICAS. (N)

- USOS: edificios de hoteles, moteles, pensiones, y cualquier tipo de alojamiento turístico de los previstos en la Ley de Turismo, siempre manteniendo el carácter de uso exclusivo y unidad de explotación.

Se permitirán los usos complementarios de restauración hasta en un 20% de la superficie construida total, así como los previstos en el art. 6.2.9.NU

- RESTO DE CONDICIONES URBANISTICAS: los parámetros referentes a tipología, parcela mínima, altura, construcciones sobre la altura, ocupación, separación a linderos, edificabilidad, patios, vuelos, semisótanos, aparcamientos, condiciones estéticas y cercas serán idénticos a los establecidos en la calificación donde se pretendan ubicar.

CAPITULO III: USO SERVICIOS

ARTICULO 8.3.1.NU.- DEFINICIÓN. (N)

Comprende las actividades propias de locales y edificios abiertos al público, destinados en la venta, a la comercialización de productos y a la prestación de servicios en general: comercios, oficinas, restauración, así como ocio y recreo. Se refiere, en general, a la actividad de apoyo al uso característico residencial que se generaliza en los dos núcleos urbanos de Ventas de Huelma.

ARTICULO 8.3.2.NU.- AMBITO DE APLICACIÓN. (N)

No se califica ningún ámbito de uso servicios de forma exclusiva dentro del suelo urbano, aunque se permite en todo el suelo urbano clasificado como tal por este PBOM dependiendo del grado de compatibilidad con las calificaciones residenciales previstas en los núcleos, además de con su compatibilidad ambiental.

ARTICULO 8.8.3.NU.- CONDICIONES URBANISTICAS. (N)

- USOS: edificios comerciales y de oficinas, supermercados, locales comerciales, despachos, concesionarios, cines, restaurantes, pubs, discotecas y cualquier otro uso asimilable a los anteriores.
Se permitirán los usos complementarios previstos en el art. 6.2.9.NU.-
- RESTO DE CONDICIONES URBANISTICAS: los parámetros referentes a tipología, parcela mínima, altura, construcciones sobre la altura, ocupación, separación a linderos, edificabilidad, patios, vuelos, semisótanos, aparcamientos, condiciones estéticas y cercas serán idénticos a los establecidos en la calificación donde se pretendan ubicar.

CAPITULO IV: USO PRODUCTIVO

ARTICULO 8.4.1.NU.- DEFINICIÓN. (N)

En este capítulo se establece la clasificación en cuanto a características y posibilidades de situación de los distintos usos productivos.

En cuanto al uso pormenorizado que se pueda implantar dependerá de su respeto a la calidad ambiental y de los factores de prevención ambiental, por lo que se deberá cumplir lo especificado en la referida Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental en función de la actividad de que se trate.

ARTICULO 8.4.2.NU.- AMBITO DE APLICACIÓN. (N)

Se ha propuesto un ámbito como actuación de transformación urbanística de reforma interior (ATURI-V2) de uso productivo, enfocado principalmente a usos pormenorizados industriales, según se define en el art. 6.6.2.b) de la presente Normativa Urbanística.

Las condiciones urbanísticas aplicables se determinarán en el Plan de Reforma Interior que realice la ordenación urbanística detallada.

El resto de usos pormenorizados (artesanal, almacenamiento y logístico) se permitirán en todo el suelo urbano clasificado como tal por este PBOM dependiendo del grado de compatibilidad con las calificaciones residenciales previstas en los núcleos, además de con su referida compatibilidad ambiental.

ARTICULO 8.4.3.NU.- CONDICIONES URBANÍSTICAS. (N)

- USOS: edificaciones capaces de albergar las actividades e instalaciones de carácter productivo a las que se les permita su implantación en cumplimiento de la normativa sectorial correspondiente.
Se permitirán los usos complementarios previstos en el art. 6.2.9.NU.-
- RESTO DE CONDICIONES URBANÍSTICAS: los parámetros referentes a tipología, parcela mínima, altura, construcciones sobre la altura, ocupación,

separación a linderos, edificabilidad, patios, vuelos, semisótanos, aparcamientos, condiciones estéticas y cercas serán idénticos a los establecidos en la calificación donde se pretendan ubicar.

CAPITULO V: USOS DOTACIONALES

ARTÍCULO 8.5.1.NU.- DEFINICIÓN. (N)

Los usos dotacionales son terrenos y edificaciones que dan soporte a instalaciones y servicios destinados a la satisfacción de las necesidades de la ciudadanía y están calificados como tal por los instrumentos de ordenación urbanística.

Los usos dotacionales pueden establecerse de carácter público o de carácter privado.

Son públicos aquellos que tienen el carácter de dominio público sin perjuicio de que su gestión pueda llevarse a cabo por particulares a través de la correspondiente autorización o concesión administrativa, debiendo garantizar en todo caso su afección a un servicio público.

Son privados aquellos de titularidad privada.

Dentro del uso dotacional se engloban los equipamientos comunitarios, los espacios libres y zonas verdes, así como los destinados a la movilidad, y a las infraestructuras y servicios técnicos.

SECCIÓN I: USO DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS

ARTICULO 8.5.2.NU.- DEFINICIÓN. (N)

Se definen como usos de equipamientos comunitarios a aquellos que se corresponden con actividades relacionadas con la dotación de servicios de interés público y social, necesarios para satisfacer las necesidades colectivas de la población, con independencia de su titularidad (pública, privada o mixta).

Se dividen entre los de carácter básico y los de gestión, según la definición y relación reflejada en el art. 6.7.3 de la presente Normativa Urbanística.

ARTICULO 8.5.3.NU.- AMBITO DE APLICACION. (N)

Este tipo de ordenación se extiende a todo el suelo urbano definido como tal por el PBOM en función de la compatibilidad de usos, por un lado, y por las parcelas calificadas específicamente como equipamientos, por otro.

ARTICULO 8.5.4.NU.- CONDICIONES URBANISTICAS. (N)

Las condiciones urbanísticas serán las mismas establecidas para la zona residencial en la que se incluya o con la que limite (en caso de ser distintas se podrá optar por la que mas interese), con las siguientes salvedades:

- EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN: debido al carácter social que presentan estas edificaciones, se permitirá el incremento de la edificabilidad, que consistirá en la que resulte aplicando el resto de condiciones urbanísticas. La ocupación podrá ser del 100% en todas las plantas siempre que se respeten el resto de condiciones urbanísticas referentes a ordenación física (retranqueos...) además de las condiciones higiénico-sanitarias demandadas por el uso a implantar.
- ALTURAS: en casos de promoción por organismo público y siempre que el programa de usos lo justifique, se admitirá la construcción de una planta ático, retranqueada al menos tres metros de todos los linderos.
- CONSTRUCCIONES VINCULADAS: se permiten los usos complementarios previstos en el art. 6.2.9.NU.-.

ARTICULO 8.5.5.NU.- CONDICIONES ESTETICAS. (N)

Se deberá dotar a estos edificios de un cierto carácter singular en función de su uso y del establecimiento de contrastes respecto a la edificación predominantemente residencial entre la que se ubican.

ARTICULO 8.5.6.NU.- NORMATIVAS CONCURRENTES. (N)

Las edificaciones de carácter equipamental deberán cumplir las regulaciones establecidas por la normativa concurrente de carácter nacional, autonómica, provincial y municipal, que específicamente le afecte en todos

sus aspectos.

SECCIÓN II: USO DE ESPACIOS LIBRES / ZONAS VERDES

ARTICULO 8.5.7.NU.- DEFINICIÓN. (N)

Los espacios libres y las zonas verdes configuran superficies no edificadas de la malla urbana. Mientras los espacios libres permiten la comunicación, el tránsito y la interacción social de los habitantes; las zonas verdes están dotadas de vegetación y desarrollan funciones ambientales. Normalmente se configuran espacios o zonas mixtas, conformadas por una mezcla de ambas tipologías.

ARTICULO 8.5.8.NU.- CONDICIONES GENERALES. (N)

Las instalaciones destinadas a estos usos deberán cumplir las presentes condiciones y todas aquellas establecidas por la legislación concurrente de carácter local, autonómico o nacional vigente.

Los espacios libres y zonas verdes (parques, jardines, plazas, etc.) podrán albergar usos de carácter recreativo-deportivo y deberán ajardinarse con criterios de diseño y elección de áreas de estancia adecuada para su uso en cualquier estación del año y en consonancia con los elementos tradicionales y autóctonos. En este sentido, deberán predominar los árboles de especies caducifolias que creen sombra en verano y permitan el asoleo en invierno. Se evitarán las grandes extensiones de jardinería, césped, etc. inadecuadas con la climatología local y que exigen un costoso mantenimiento.

Los espacios libres y zonas verdes de carácter privado, en casos justificados, podrán absorber una cierta tolerancia rodada en función de las necesidades reales (solo para moradores de parcelas limítrofes), no permitiéndose los aparcamientos en ningún caso.

Así mismo, estos espacios libres y zonas verdes privadas podrán computar, a los efectos del cumplimiento de los estándares recogidos en el art. 82 del RG. LISTA, hasta un máximo del 20% de la reserva exigida.

En los espacios libres y zonas verdes se permitirán construcciones de carácter temporal o definitivo, en régimen de concesión administrativa tales como templete, quioscos, pequeños locales para esparcimiento colectivo, etc..., quedando prohibida la instalación de centros de transformación y depósitos de agua.

La edificabilidad y altura de estas construcciones se deberá justificar en función de las necesidades reales de la propia instalación; no superando una edificabilidad de 0.05 m²/m² ni una ocupación del 3%.

Se evitará en lo posible limitar estos ámbitos con medianerías. En caso contrario o de preexistencia, al efectuar la urbanización del mismo se atenuará ese impacto con el tratamiento de la medianería (arbolado, pintado, fachadismo, etc..).

Sólo se permitirá el acceso a las parcelas a través de estos espacios si este es peatonal. En las nuevas ordenaciones será obligatorio el retranqueo (al menos 2 m) de las edificaciones que limiten con estos; sin perjuicio de que a los ya existentes se podrán abrir huecos de luces y ventilación.

SECCIÓN III: USOS DE MOVILIDAD, INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS TÉCNICOS

ARTICULO 8.5.9.NU.- GENERALIDADES. (N)

Las instalaciones destinadas a estos usos se localizarán en las parcelas concretadas para tal fin, sin perjuicio de la posibilidad de su implantación dentro de las propios espacios destinados a comunicaciones, transportes e infraestructuras siempre que sea posible y conveniente, debiéndose cumplir las medidas de seguridad exigibles, así como cualquier otra que le sea de aplicación.

El resto de condiciones aplicables serán los ya reflejados en los artículos 6.7.5 (movilidad) y 6.7.6 (infraestructuras y servicios técnicos) de la presente Normativa Urbanística. En caso de necesidad de implantar edificaciones, estas respetarán los parámetros urbanísticos de la calificación donde se ubiquen.

TITULO IX

NORMATIVA DE URBANIZACIÓN

CAPITULO I: DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 9.1.1.NU.- OBJETO. (N)

Las presentes condiciones generales de la urbanización tienen el carácter de ordenación urbanística detallada según lo establecido en el art. 78.2.g.1º RG LISTA. Por lo tanto, tienen por objeto regular los aspectos relativos al proyecto, ejecución material, entrega y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización.

Deberán ajustarse, en todo caso, a las disposiciones sectoriales reguladoras de los distintos servicios públicos o de interés público.

ARTICULO 9.1.2.NU.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.(N)

Las disposiciones contenidas en la presente Ordenanza serán de aplicación para todos los actos de urbanización que se ejecuten directamente en suelo urbano, según lo dispuesto en la legislación aplicable y PBOM de Ventas de Huelma.

También deberán ajustarse a ellas, en su generalidad y sin perjuicio de la potestad que ostentan para su alteración, complementación o mejora, según prevé la LISTA, los instrumentos de ordenación urbanística detallada que desarrollen el presente PBOM, tanto en suelo urbano (estudios de ordenación, planes de reforma interior y estudios de detalle) como en suelo rústico común (planes parciales de ordenación).

CAPITULO II: CONDICIONES GENERALES RELATIVAS A LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

SECCION I: EJECUCION DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.

ARTICULO 9.2.1.NU.- OBJETO.(N)

El hecho de que la totalidad de las redes que se realicen en obras de urbanización pasen a ser gestionadas, explotadas y mantenidas por el Ayuntamiento o por empresas autorizadas, exige el establecimiento de unas normas de aplicación a los materiales a utilizar y para la ejecución de las obras, que vengán a unificar los criterios de proyectos y realización de obras, que garanticen la calidad de lo construido y que por la vía de la homogeneidad y normalización, permita optimizar la calidad del servicio. Se pretende asimismo, facilitar la labor de proyectistas, directores de obra y administraciones, a la hora de proyectar y ejecutar las redes urbanas y de servicios en el ámbito del municipio de Ventas de Huelma.

En este capítulo se establecen las Normas que regularán el contenido y características de los Proyectos de Urbanización que se redactan al amparo del director del PBOM o con el desarrollo de los Estudios de Detalle, Estudios de Ordenación, Planes de Reforma Interior, Planes Especiales o Planes Parciales de Ordenación, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 9.1.2.NU.- al respecto de su mejora.

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 calles, canalización de agua y de saneamiento, alumbrado, electricidad y telecomunicaciones.

ARTICULO 9.2.2.NU.- CARACTERÍSTICAS DE LAS OBRAS: CRITERIOS Y CONDICIONANTES.(N)

Las calidades y características establecidas en este PBOM tanto para los materiales a emplear como en las unidades de obra tienen por objetivo el dotar al municipio de unas infraestructuras urbanas adecuadas al uso,

destino y durabilidad para las que son ejecutadas. De ahí que tengan carácter de mínimo exigible en cuanto a su calidad, pudiendo por tanto el Ayuntamiento modificar al alza las calidades y dimensiones tanto de materiales como del sistema constructivo exigible.

Por tanto, es recomendable solicitar de los Servicios Técnicos Municipales y/o empresas concesionarias de los distintos servicios, si se diera el caso, informe sobre las características de los elementos que intervienen en las obras de urbanización previamente en la redacción de los correspondientes proyectos.

ARTICULO 9.2.3.NU.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.(N)

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica las determinaciones del PBOM, tal como se define en el capítulo anterior de este título. También podrán redactarse para la ejecución de los Estudios de Detalle, Estudios de Ordenación, Planes de Reforma Interior, Planes Especiales y Planes Parciales de Ordenación.

Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo y edificación. No podrán modificar, en ningún caso, las previsiones del instrumento urbanístico 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 del instrumento urbanístico al que ejecuta.

Las obras de urbanización a incluir en el correspondiente Proyecto de Urbanización serán las definidas en la LISTA y su Reglamento General.

El contenido de los Proyectos de Urbanización se establece en el artículo 191 del Reglamento General de la LISTA.

Sin perjuicio de lo anterior, los Proyectos de Urbanización incluirán las medidas necesarias para garantizar el control sobre los residuos sólidos que se generarán durante las fases de obras y posterior uso de las mismas, los cuales deberán gestionarse en un vertedero legalizado.

Finalmente, todas las medidas de prevención, correctoras y protectoras propuestas que deban incorporarse a los Proyectos de Urbanización han de hacerlo con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad. Aquellas medidas que sean presupuestables deberán incluirse como una unidad de obra, con su correspondiente partida presupuestaria en el Proyecto, o bien en un nuevo Proyecto de mejoras. Para las medidas que no puedan presupuestarse se exigirá que se incluyan en los pliegos de condiciones técnicas y en su caso económico-administrativa, de obras y servicios.

ARTICULO 9.2.4.NU.- SISTEMA VIARIO Y ESPACIOS LIBRES.(N)

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 del presente PBOM.

En zonas consolidadas por la edificación, toda vía de nueva apertura, de uso público, tendrá como mínimo una anchura de 6 m. si es de tráfico rodado, y de 4 m. si es exclusivamente peatonal. No obstante, en áreas donde las condiciones de consolidación lo permitan y en los nuevos desarrollos urbanos previstos, el ancho mínimo será de 8'50 metros.

En caso de tratarse de calles o vías interiores de parcela, de uso privado (caso de actuaciones en condominio o similar), su anchura mínima deberá ser de 5 m, si son de tráfico rodado y de 3 m si son exclusivamente peatonales. Deberá cerrarse con cancela o similar en su intersección con calles oficiales.

Las vías en fondo de saco de carácter público no podrán servir a más de 40 viviendas y tendrán una longitud máxima de 150 m, salvo imposibilidad física que lo impida. Dispondrán en su final de una glorieta para el giro de vehículos de al menos 14 m. de diámetro, colocando al comienzo de estas señalización indicando su condición de vía sin salida.

En caso de no estar prevista por el PBOM; las calzadas de un único carril serán de ancho mínimo de 3'00 m. y si son de varios carriles serán de ancho mínimo de 2'70 m por cada uno. Cada acera será de ancho mínimo de 1'80 m, teniendo en cuenta que ese ancho será siempre un mínimo de 30 cm

mayor que el vuelo máximo admitido para las edificaciones. Así mismo, en calles de escaso tráfico motorizado, se podrán disponer viales de plataforma unificada (sin disposición del acerado a distinta cota); pudiéndose igualmente disponer de sendas o pista para bicicletas en todos los tipos de viales.

Sin perjuicio de cualquier otros que pudieran señalarse siempre respetando lo anterior, se han previsto algunos tipos de viales en el desarrollo y diseño del modelo urbano de los núcleos de Ventas de Huelma y Ácula, reflejados en los planos O.4.

Estas son consideradas como vías para soportar tráfico ligero siendo su máxima velocidad de 30 Km/h.

Se deberá cumplir el Decreto 293/2009, de 17 de julio, "por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía"; así como la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, "por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados".

ARTICULO 9.2.5.NU.- INTERSECCIONES Y ESQUINAS.(N)

Toda intersección entre vías o calles de circulación rodada de nueva apertura deberá resolverse de tal forma que la unión de las alineaciones se realice formando un arco de circunferencia cuyo radio no sea inferior a la anchura de la acera.

ARTICULO 9.2.6.NU.- RAMPAS Y TRANCOS.(N)

No se admiten rampas y trancos de acceso a inmuebles que interrumpan el tránsito normal de la calle (calzada o acerado).

Los existentes deberán desaparecer al realizar obras de reparación u obra nueva en los inmuebles en que se ubiquen.

ARTICULO 9.2.7.NU.- APARCAMIENTOS.(N)

Se dispondrán en batería a 60° ó 90° ó en línea, señalizando las marcas viales para el estacionamiento. Las dimensiones mínimas de cada plaza serán de 2.40 x 4.70 m. debiendo las destinadas a usuarios minusválidos y su cantidad, cumplir la normativa sectorial existente al efecto.

ARTICULO 9.2.8.NU.- ZONAS AJARDINADAS.(N)

Se deberán incluir en el proyecto de urbanización las obras necesarias para las zonas ajardinadas y mobiliario urbano del Sistema General de Espacios Libres, de los Espacios Libres de dotación local y de las Zonas de Juegos Infantiles; siendo el Ayuntamiento el que establecerá las condiciones para su recepción.

En general, en estas zonas ajardinadas así como en zonas verdes se plantará arbolado de características frondosas y de hoja perenne con el fin de mitigar de los gases efecto invernadero.

ARTICULO 9.2.9.NU.- PAVIMENTACION.(N)

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

La pavimentación de aceras se realizará preferentemente mediante losas de pizarra, hidráulicas o similares y con superficie antideslizante. Irán asentadas sobre solera de hormigón en masa de al menos 10 cm. de espesor, sobre base de zahorra compactada.

La pavimentación de las calzadas se realizará con firme continuo de aglomerado asfáltico de 6 cm de espesor y con una pendiente hacia los laterales del 2%. Los espesores se justificarán en función del tipo de terreno. Las calles de hasta 4 m. de anchura y las peatonales con pendientes pronunciadas se pavimentarán con hormigón, adoquinado o empedrado sobre firme de hormigón.

Para las zonas verdes y de juegos infantiles se utilizará preferentemente piso de tierra apisonada adecuando el arbolado y el mobiliario urbano al trazado viario.

ARTICULO 9.2.10.NU.- CONDUCCIONES Y REDES SUBTERRANEAS.(N)

Las conducciones de las infraestructuras de electricidad, alumbrado público, telecomunicaciones y/o gas se albergarán preferentemente por debajo de las aceras, evitando siempre las zonas bajo rodaduras de calzada; pudiéndose ubicar bajo la calzada las de alcantarillado y abastecimiento de agua.

En el cruce de calles se hará siguiendo la línea de mínima distancia entre esquinas mediante canalizaciones transversales a las alineaciones de la calle a atravesar. En el caso de aperturas de zanjas en la calzada, la restitución del pavimento será de 50 cm. 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.

ARTICULO 9.2.11.NU.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.(N)

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 el Código Técnico de la Edificación y cualquier otra norma que le fuere de aplicación. Igualmente, deberá prever la red de riego de los espacios libres y/o de los ajardinamientos previstos en el ámbito de actuación.

La dotación mínima por habitante será la establecida en el Plan Hidrológico de cuenca.

ARTICULO 9.2.12.NU.- CÁLCULO Y EJECUCIÓN DE LA RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.(N)

El cálculo de la red de abastecimiento se realizará en función de la disposición y dotación necesaria, debiendo disponerse preferentemente en "malla" y conteniendo todos los mecanismos necesarios para su buen funcionamiento. Se tendrán en cuenta las siguientes disposiciones:

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

- La presión estática no sobrepasará en ningún caso los 60 m. de altura de columna de agua, ni será inferior de 20 m.
- La velocidad del agua en la red será regulada tal que evite roturas y sedimentaciones.

Para el cálculo, ejecución y recepción de la red y sus elementos se seguirán las prescripciones legalmente establecidas por el Ayuntamiento o en su caso por la empresa suministradora del servicio, así como otras que fuesen de aplicación.

El cumplimiento de estos requisitos será condición indispensable para poder prestar el servicio de abastecimiento agua. Por ello, el incumplimiento de esta norma facultará al Ayuntamiento para la no prestación de cualquier servicio de su incumbencia, incluso el suministro de agua de obra.

ARTICULO 9.2.13.NU.- RED DE ALCANTARILLADO.(N)

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

- La red se ejecutará mediante sistema separativo.
- Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público.
- La pendiente mínima para los tendidos de tuberías será de 0.5%, y la máxima del 10%.
- El punto más elevado de la sección de cualquier conducto principal no deberá estar a menos de 1.50 m. por debajo de la rasante del vial, ni a menos de 50 cm. por debajo de cualquier otra conducción.
- Las pendientes y velocidades en la red serán tales que no se produzcan sedimentaciones ni erosiones.
- En los encuentros de conductos, cambios de pendiente, de sección y de dirección, deberán disponerse pozos, que serán o no registrables en función de las características del mismo.
- La distancia máxima entre pozos de registro no será superior a 40 m.
- Para la recogida de las aguas de lluvia se dispondrán imbornales provistos de sifón y tapa de registro, situados cada 30 metros como máximo, y en esquinas y encuentros.
- Las acometidas domiciliarias se ejecutarán preferentemente embocadas

directamente a pozos de registro con salida para tubería de 200 mm hasta el registro de la edificación.

El cumplimiento de estos requisitos será condición indispensable para poder prestar el servicio de saneamiento. Por ello, el incumplimiento de esta norma facultará al Ayuntamiento para la no prestación de cualquier servicio de su incumbencia.

ARTICULO 9.2.14.NU.- VERTIDO DE AGUAS RESIDUALES.(N)

Cuando el vertido de las aguas residuales no se realice directamente al colector municipal, deberá preverse la correspondiente estación depuradora, la cual no podrá ubicarse en suelos incluidos en dominio público hidráulico, en zonas de servidumbre o en zonas inundables.

Se podrá permitir el vertido de aguas a cauces, con previa depuración y justificación; debiendo arbitrarse en cada caso las soluciones técnicas más idóneas a fin de impedir el estancamiento de las aguas y su putrefacción. En cualquier caso el vertido a cauces deberá estar autorizado por el organismo de cuenca.

ARTICULO 9.2.15.NU.- CÁLCULO Y EJECUCIÓN DE LA RED DE ALCANTARILLADO.(N)

La red de alcantarillado se calculará en el proyecto de urbanización, adoptándose como caudales de aguas fecales los valores medio y máximo previsto en el abastecimiento de agua. Para los caudales de aguas pluviales se adoptará un intensidad de precipitación obtenida según las fórmulas del instituto climatológico.

Para el cálculo, ejecución y recepción de la red y sus elementos se seguirán las prescripciones legalmente establecidas por el Ayuntamiento o en su caso por la empresa suministradora del servicio, así como otras que fuesen de aplicación.

ARTICULO 9.2.16.NU.- RED DE ELECTRICIDAD EN BAJA TENSIÓN.(N)

Las instalaciones eléctricas deberán cumplir lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, y cuantas normas vigentes sean de aplicación.

ARTICULO 9.2.17.NU.- CONDUCCIONES.(N)

Toda instalación, en urbanizaciones de nueva planta, de red de suministros de energía eléctrica y de alumbrado se realizará en conducciones subterráneas, y bajo el acerado.

Se ejecutarán mediante doble canalización con tubo autorresistente. Las arquetas de registro y acometidas domiciliarias se dispondrán en el acerado.

Sólo queda permitida la colocación de cableado a través de las fachadas en el suelo urbano consolidado y en casos de necesidad, viniendo obligados los propietarios a su aceptación.

ARTICULO 9.2.18.NU.- CÁLCULO Y EJECUCIÓN DE LA RED ELÉCTRICA.(N)

La red de suministro de energía eléctrica así como 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 de alumbrado público, según el R.E.B.T.

Para el cálculo, ejecución y recepción de la red y sus elementos se seguirán las prescripciones, legalmente establecidas, por la empresa suministradora del servicio, así como otras que fuesen de aplicación. Concretamente, la innecesariedad de previsión de nuevos centros de transformación deberá venir garantizada por dicha empresa suministradora.

ARTICULO 9.2.19.NU.- RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.(N)

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 (definidas

por el Ayuntamiento). El coeficiente de uniformidad no será inferior a 1:4 en vías de circulación rodada ni a 1:6 en las peatonales. Los elementos metálicos de la instalación irán protegidos con toma de tierra y dispondrán de registro. Las conducciones serán subterráneas, sin perjuicio de lo especificado en el art. 9.2.17.NU.-.

El diseño de los elementos que conforman las farolas será libre siempre que concuerden con el ambiente en el que están contenidas y sean aceptadas por el Ayuntamiento. Tendrán entorno a 3,00m de altura y se situarán a una distancia máxima entre ellas de 20 m, garantizando una iluminación mínima de 15 lux.

La conducción se ejecutará mediante canalización subterránea realizada con tubo autorresistente.

ARTICULO 9.2.20.NU.- RED DE TELECOMUNICACIONES.(N)

Se ejecutarán las conducciones subterráneas en su totalidad, así como en los casos de cruces de calzadas y espacios libres en zonas consolidadas; y tendiendo a la supresión de las redes aéreas existentes en la totalidad de fachadas.

Sólo queda permitida la colocación de cableado a través de las fachadas en el suelo urbano consolidado, viniendo obligados los propietarios a su aceptación.

Las conducciones deberán ser subterráneas en su totalidad con canalización en vacío formada por dos tubos autorresistentes con alambre guía, cama de arena de apoyo y rellenando la zanja con arena compactada.

Para el cálculo, ejecución y recepción de la red y sus elementos se seguirán las prescripciones legalmente establecidas.

ARTICULO 9.2.21.NU.- SEÑALIZACIÓN.(N)

Se realizará toda la señalización viaria horizontal (pasos de peatones, aparcamientos,...) y vertical (cedas el paso, pasos de cebra, stops, etc).

ARTICULO 9.2.22.NU.- MOBILIARIO URBANO.(N)

El mobiliario urbano (bancos, fuentes, papeleras, etc.) deberá preverse en el proyecto de urbanización en caso de ser exigido por el Ayuntamiento, debiendo diseñarse en función de la zona (ambiente) donde se ubique.

Así mismo, se deberá cumplir el Decreto 293/2.009 de 7 de Julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, así como la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, “por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados”.

ARTICULO 9.2.23.- ARBOLADO.(N)

Se dispondrá arbolado de porte y hoja perenne en el viario, en la mayor cantidad posible, con el fin de mitigar los gases efecto invernadero.

ARTICULO 9.2.24.NU.- RESIDUOS SOLIDOS.(N)

Se dispondrán “puntos de recogida” para la colocación de contenedores de recogida selectiva de residuos sólidos. Se localizarán en lugares exclusivos acotados, ubicados entre la calzada y el acerado, disponiendo de boca de riego, imbornal y punto de iluminación próximos. Se dimensionarán en función del uso global (residencial, productivo,...) de las zonas o áreas donde se ubiquen y según los estándares previstos en el Plan Director de Residuos Sólidos de la Provincia de Granada.

ARTICULO 9.2.25.NU.- GARANTIAS.(N)

Respecto a las garantías se estará a lo dispuesto en los artículos 164 y 195 del RG LISTA.

SECCION II: CONSERVACION DE LAS URBANIZACIONES

ARTICULO 9.2.26.NU.-CONSERVACION POR LA ADMINISTRACION.(N)

La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán de cargo del Ayuntamiento, una vez que se haya efectuado la cesión de aquellas a este último, según los siguientes supuestos:

*** Sistema de expropiación.** Si las obras son realizadas por contratistas, este estará obligado a su conservación hasta el momento de la recepción de las obras por el Ayuntamiento.

Si las obras son realizadas por concesionarios urbanísticos se habrá de estar a las cláusulas del contrato concesional.

*** Sistema de cooperación.**

La conservación corresponderá al Ayuntamiento desde la recepción de las obras de urbanización.

*** Sistema de compensación.**

El contratista, con la recepción, entrega las obras a la Junta de Compensación, la cual deberá formalizar el acta correspondiente de cesión al Ayuntamiento en el plazo de 3 meses desde la recepción.

El Ayuntamiento tendrá la obligación de aceptar la cesión si las obras hubieran sido realizadas con arreglo a los proyectos aprobados. A partir de ésta aceptación de la cesión por la Junta de Compensación, se encargará el Ayuntamiento de la conservación de la urbanización, sin perjuicio de la constitución de entidades para la conservación, a las cuales se entregará la conservación de la misma.

ARTICULO 9.2.27.NU.- RECEPCIÓN DE LAS OBRAS.(N)

La recepción la realizará el Ayuntamiento, previa comprobación de que las obras se hubieran ejecutado en las debidas condiciones y conforme a los proyectos aprobados y/o documentación complementaria.

Así mismo, se establecerá un plazo de garantía de duración a estimar por el Ayuntamiento en función de las características y volumen de las obras.

A partir del mismo y una vez subsanadas por el contratista los posibles defectos detectados en ese plazo, la conservación será por cuenta del Ayuntamiento, salvo en caso de concesiones administrativas, que se habrá de estar a lo que indique el contrato de concesión.

ARTICULO 9.2.28.NU.- CONSERVACION POR LOS PROPIETARIOS.(N)

No obstante lo dispuesto en el artículo 9.2.25.NU.-, quedarán sujetos los propietarios de terrenos comprendidos en unidades de ejecución a la obligación de conservar las obras de urbanización cuando tengan por objeto urbanizaciones de iniciativa particular, conforme dispone el RG LISTA. Deberán prever el modo de ejecución de las obras y el modo de la futura conservación de las mismas.

ARTICULO 9.2.29.NU.- ENTIDADES URBANISTICAS COLABORADORAS.(N)

Como consecuencia de los supuestos anteriormente mencionados, si la conservación de las urbanizaciones estuviese a cargo de los propietarios, será obligatoria la constitución de una Entidad de Conservación de las previstas en la LISTA y su reglamento.

ARTICULO 9.2.30.NU.- FIANZAS.(N)

Las fianzas en garantía de las obligaciones de urbanizar a que están sujetos los propietarios serán canceladas desde el momento en que esté obligado el Ayuntamiento a hacerse cargo de la conservación de las obras de urbanización, conforme ha quedado previsto en estas Ordenanzas.

ARTICULO 9.2.31.NU.- OBRAS DE EDIFICACIÓN SIMULTANEAS.(N)

Se podrán simultanear las obras de urbanización y las de edificación de un área o parcela siempre que, a criterio municipal, estén ejecutadas las primeras al menos en su 50%. En este caso, el Ayuntamiento podrá exigir una fianza de hasta el 100% del coste de las obras que quedaren por

ejecutar.

Si no se produce esa simultaneidad, bastaría con la fianza prevista sobre el coste de implantación de las obras de urbanización y de otras que sean objeto de la actividad a desarrollar, tal y como se recoge en el RG LISTA. Dicho coste se calculará en función de precios de mercado actualizados a la fecha de presentación de dicha fianza.

No obstante, en caso de producirse la simultaneidad, no se podrán ocupar ni utilizar las edificaciones en tanto no se finalicen y reciban las obras de urbanización correspondientes, incluidas las infraestructuras generales que fueren necesarias o imprescindibles, en su caso.

CAPITULO III: TRAMITACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**ARTICULO 9.3.1.NU.- CLASES DE OBRAS DE URBANIZACIÓN.(N)**

Las obras de urbanización, a los efectos de su significación y la tramitación previa a la aprobación para su ejecución, se dividen en:

- a) Obras para mejorar o completar la urbanización.
Son propias de actuaciones de mejora urbana, de actuaciones para recuperar la condición de solar por inadecuación sobrevenida de su urbanización, o de actuaciones para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano.
- b) Obras para la reforma o renovación de la urbanización.
Son propias de actuaciones de reforma interior
- c) Obras de nueva urbanización.
Son propias de actuaciones de nueva urbanización.
- d) Obras de urbanización de sistemas generales o locales no incluidos o adscritos a actuaciones de transformación urbanística, o estándolo requieran de una ejecución anticipada.

ARTICULO 9.3.2.NU.- EJECUCIÓN Y TRAMITACION DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.(N)

En función de que las obras de urbanización se integren en los apartados a), b), c) o d) del artículo anterior, en la ejecución de dichas obras será necesaria la documentación y tramitación reflejada a continuación:

- 1) Proyectos de urbanización: para las obras incluidas en los apartados b), c) y d) en caso de que los referidos sistemas generales y/o locales se incluyan en actuaciones de nueva urbanización, o de reforma o renovación de la urbanización existente.
Su contenido y tramitación se llevarán a cabo, respectivamente, conforme a lo previsto en los artículos 191 y 192 del RG LISTA, sin perjuicio, en su caso, de lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales a tal efecto.

- 2) Proyecto de obras ordinarias de urbanización: para las obras incluidas en los apartados a) y d) en caso de que dichos sistemas generales y/o locales no se incluyan en la casuística reflejada en el apdo. 1 anterior.
Su contenido y tramitación se llevarán a cabo conforme a lo previsto en el artículo 193 RG LISTA.
Tendrán el carácter de obras públicas ordinarias cuando se lleven a cabo en régimen de ejecución pública.
- 3) Obras de urbanización complementarias a la edificación: para las obras incluidas en el apartado a) que acompañen a la edificación de solares y que consistan en la mera reparación o mejora de servicios ya existentes.
Se autorizarán junto con el otorgamiento de la preceptiva licencia de edificación.

Granada, mayo de 2025



Por el equipo redactor:
Arturo Abril Sánchez, arquitecto

