

ORDENANZAS



NORMAS SUBSIDIARIAS de GÚEJAR SIERRA - GRANADA APROBACIÓN DEFINITIVA- ACUERDO de COMISIÓN

PROMOTOR:

17 de FEBRERO 2002

DIPUTACIÓN PROVINCIAL de GRANADA.

EQUIPO REDACTOR:

D. VÍCTOR B. LUNA RODRIGO.- ARQUITECTO.

D. FRANCISCO MARTÍNEZ RODRÍGUEZ.- DELINEANTE

AYUNTAMIENTO DE GÚEJAR SIERRA

DILIGENCIA.- La extiendo yo, el Secretario, para hacer constar que estas Normas Subsidiarias fueron aprobadas por el Ayuntamiento Pleno en Sesión de _____ de _____ de _____

de _____ de _____ de _____

El Secretario,



Encarnación Jimenez Romero

TITULO I.- NORMAS GENERALES .-

Las presentes Normas, tienen la naturaleza jurídica de NORMAS SUBSIDIARIAS de PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL de todo el Término Municipal de Güéjar Sierra (Granada), con el contenido y alcance atribuido a las mismas por la Ley 6/1.998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, el Texto Refundido de la Ley del Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo Único de la Ley 1/1.997 de 18 de junio.

Las Normas Subsidiarias entran en vigor con la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva y tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación, con los efectos que a la misma le atribuye la Legislación del Suelo.

Sin perjuicio de lo establecido legalmente, las Normas Subsidiarias serán revisadas cuando sus previsiones no fuera las adecuadas a las necesidades reales de la comunidad por la aparición de circunstancias no previstas de orden demográfico, económico, de cambio en la normativa legal o de cualquier otro tipo que incidan sustancialmente en las determinaciones sustantivas de las Normas, tales como la aprobación de instrumentos de ordenación de ámbito supra municipal que incidan directamente en sus objetivos, proyecciones o determinaciones.

Se entiende por modificación toda alteración en las determinaciones del Plan que, según ley o esta normativa, no tenga el rango de revisión. Toda modificación se producirá con el nivel de definición propio de las Normas. Cualquiera que sea su magnitud o trascendencia deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia en las previsiones y determinaciones de las mismas, así como sobre la posibilidad de realizarla sin necesidad de revisión.

Las normas urbanísticas constituyen el documento en que se fijan normativamente, las condiciones a que se han de ajustar todas y cada una de las actuaciones de carácter urbanístico en el término municipal, ya sean de planeamiento, de gestión, de edificación o implantación de actividades o usos, delimitando, en consecuencia, el contenido urbanístico del derecho de propiedad.

Junto con los planos de ordenación que las complementan, prevalecen sobre el resto de los documentos.

En el caso de discrepancia entre documentos gráficos y literarios, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo, y cuando lo sea entre documentos gráficos, al de mayor escala sobre el de menor (salvo que del texto se desprendiera una conclusión en sentido contrario).

Cuando la discrepancia sea entre documentos escritos, prevalecerá siempre el texto de las Normas Urbanísticas.

Las determinaciones de las presentes Normas Urbanísticas deben de entenderse como aplicación al Municipio de Güéjar Sierra de las determinaciones previstas en la Ley 6/1.998, de 13 de abril, el Real Decreto Legislativo 1/92, de 26 de junio, conforme a la Ley 1/1.997, de 18 de junio, los Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística, y en general toda la normativa sectorial con incidencia en la ordenación del territorio, medio ambiente, y cualesquiera otras de general y particular aplicación.

Conforme a lo previsto en el art. 91 b) del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, y de conformidad con lo dispuesto en la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, la Revisión de las NN.SS. clasifica el suelo de su término municipal en suelo urbano y no urbanizable.

ARQUITECTO REDACTOR:

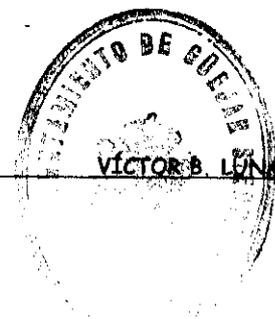
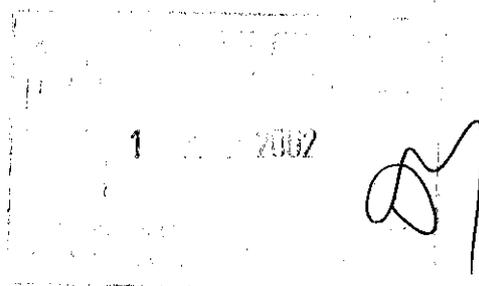
1
1 JUNIO 2002
M

VÍCTOR B. LUNA RODRIGO



Sin perjuicio de las disposiciones particulares que se establecen en estas Normas Subsidiarias, será de aplicación lo dispuesto en la legislación general vigente, y en particular las siguientes:

- Decreto 571/1963, de 14 de marzo, que encomienda a los Ayuntamientos la vigilancia, conservación de escudos, emblemas, cruces de término y otras piezas similares cuya antigüedad sea superior a 100 años, existentes en su demarcación.
- Ley 6/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, que la desarrolla parcialmente.
- Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía.
- Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.



ART. 1. - ACTOS SUJETOS A LICENCIA

Están sujetos a previa licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones concurrentes que fueran preceptivas con arreglo a la normativa sectorial, los actos siguientes:

a) De edificación o urbanización.

* Las obras de nueva planta y las de ampliación, modificación de estructura o aspecto exterior de edificaciones o instalaciones de todo tipo, cualesquiera que sea el promotor de las mismas.

* Las obras de modificación de la disposición interior de las edificaciones cualquiera que sea su uso.

* Las obras e instalaciones que hayan de realizarse con carácter provisional.

* Las obras contenidas en los proyectos de urbanización.

* Los movimientos de tierra tales como desmontes, explotación y terraplenado: salvo que tales actos estén programados y detallados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización de obra ordinaria o de edificación, aprobado o autorizado.

* Las obras de instalación de infraestructuras y de servicios públicos.

* Las obras de demolición de las edificaciones o instalaciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.

b) De parcelación e implantación de usos.

* La primera utilización de los edificios o instalaciones ya sea con carácter permanente o provisional.

* El uso del suelo, el vuelo y el subsuelo adscrito a las edificaciones o instalaciones.

* Las instalaciones subterráneas destinadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro tipo de uso a que se destine el subsuelo.

* La modificación del uso en los edificios e instalaciones en general.

* La ocupación o utilización de las edificaciones cuando se realicen obras de ampliación sobre construcciones o instalaciones que cuentan con licencia de primera ocupación.

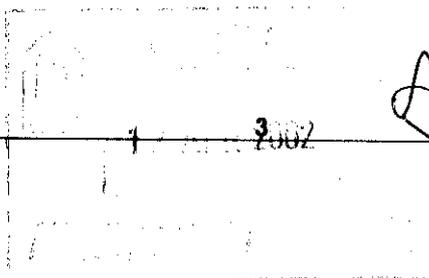
* Las primeras y sucesivas ocupaciones para pequeñas actuaciones edificatorias y usos.

* Las segregaciones o agregaciones de parcelas con finalidad urbanística.

* Las parcelaciones urbanísticas.

* Las divisiones, o segregaciones de parcelas en cualquier clase de suelo.

ARQUITECTO REDACTOR:



[Handwritten signature]



c) Otros:

* La tala y abatimiento de árboles que estén situados en zonas de uso y dominio público, en suelo calificado como sistema general o local, o en espacios catalogados o protegidos por el planeamiento urbanístico o legislación sectorial.

* Las obras de cercado y cerramiento de solares o parcelas en general, con independencia de la clasificación del suelo.

* La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

* Los vertidos y emanaciones, ya sean sólidos, líquidos o gaseosos.

En general, cualquier otro acto que imponga modificación del *status urbanístico* de la edificación.

ART. 2.- RÉGIMEN GENERAL DE LICENCIAS.

El procedimiento de otorgamiento de licencias se ajustará a lo previsto en la legislación de régimen general, estatal autonómica o local.

A la petición debe acompañarse las autorizaciones preceptivas exigidas por la legislación sectorial.

La licencia tendrá el siguiente contenido mínimo:

- Especificación de las obras o actividades para las que se otorga. Identificación del promotor, técnico redactor, director de obra y constructor.

- Plazo máximo para el inicio de las obras, que con carácter general será de 6 meses. Antes de la finalización de este plazo debe formalizarse y comunicarse al Ayuntamiento ACTA DE INICIO en la que se fijarán las alineaciones, el nombramiento del Director Facultativo y la Empresa constructora y cualesquiera otras condiciones de ejecución de los trabajos.

Transcurrido el plazo fijado para la iniciación sin notificar el acta de inicio se instará el expediente de caducidad de licencia.

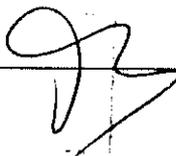
- Plazo máximo de ejecución de las obras teniendo en cuenta la entidad éstas. Transcurrido dicho plazo sin haberse solicitado la licencia de primera ocupación se incoará el expediente de caducidad de licencia. No obstante, podrá prorrogarse, a instancia del interesado y por causas debidamente justificadas, por un plazo como máximo igual al fijado inicialmente.

- Plazo máximo de interrupción de las obras será el de 6 meses, instándose la caducidad de las mismas si estuvieran paralizadas por más tiempo.

- Condiciones o compromisos a que está sujeto el promotor de la licencia otorgada.

ARQUITECTO REDACTOR:

1 4 2012



VÍCTOR B. LUNA RODRIGO

Podrán introducirse en la concesión de la licencia las condiciones que sean procedentes para adecuar al proyecto a las determinaciones del planeamiento. Cuando se conceda licencia a la petición acompañada de proyecto básico habrá de hacerse condicionada a la presentación y conformidad con el proyecto de ejecución. Asimismo, podrá entenderse condicionada a la presentación de fianza para garantizar los servicios municipales o a la urbanización efectiva de la parcela.

El Ayuntamiento exigirá a los peticionarios de licencias que tengan por objeto actividades que pudieran afectar a obras de urbanización municipales, instalaciones o servicios públicos, la prestación de fianza, con carácter previo a la concesión, con el fin de garantizar las posibles reparaciones a que hubiere lugar por desperfectos o pérdidas en el supuesto de que el beneficiario no las realizara a sus expensas en los plazos que se le determinen.

Cuando el solar carezca de alguno de los servicios urbanísticos se exigirá fianza por el importe de las obras que faltasen, que deberá ejecutar el particular a su costa no pudiendo ocuparse la edificación hasta que tales servicios urbanísticos estuviesen efectivamente implantados.

De acuerdo con los artículos 40 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística, exclusivamente podrán otorgarse licencias de obras a terrenos afectados por un Proyecto de Urbanización, cuando la misma se encuentre en el estado final, y de acuerdo con el ritmo de las obras y la programación de la urbanización se prevea que estará totalmente terminada la etapa correspondiente junto con la edificación, teniendo en cuenta la programación del Proyecto y el plazo máximo de la licencia de edificación.

La constitución, importe, restitución, en su caso, y demás condiciones serán fijadas en cada caso atendiendo a las peculiaridades y naturaleza de la actuación de que se trate.

El expediente de caducidad de licencia irá precedido de previo apercibimiento al interesado para que solicite la prórroga o en su caso formule las alegaciones que estime oportunas. Una vez que el incumplimiento sea imputable al interesado se caducará la licencia.

Cuando la edificación se vaya a destinar a los usos específicos previstos en la Ley Andaluza de Protección Ambiental y sus reglamentos, o en general, aquellos previstos en la normativa sectorial, con carácter previo habrá de otorgarse la licencia de apertura.

Los titulares de las licencias están obligados a facilitar la información que le sea solicitada y a franquear la entrada de los Agentes Municipales para la realización de inspecciones, comprobaciones y actuaciones que sean precisas para el cumplimiento fiel de las determinaciones urbanísticas. A tal efecto, debe tenerse en el lugar de la obra la documentación relativa al proyecto sellado por el Ayuntamiento, la licencia, el acta de inicio junto con la copia del plano relativa a alineaciones y rasantes.

En cuanto a las condiciones de otorgamiento de licencias, se deberá cumplir lo estipulado al respecto en el Plan de Control y Vigilancia Ambiental y Estudios de Seguridad y Salud.

ARQUITECTO REDACTOR:

1. 1. 2007
5

VÍCTOR B. LUNA RODRIGO



ART. 3.- LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN.

La licencia de primera ocupación verificará que lo edificado se corresponde con la licencia de obras y la ordenación urbanística, y que se han cumplido las condiciones impuestas en la licencia tales como restauración de servicios afectados y el cumplimiento del deber de urbanización simultánea. En el certificado final de obra suscrito por el Técnico/s Director/es de la misma que se adjuntará a la petición de licencia deberá ser comprensivo, en su caso, del cumplimiento de la obligación de urbanización simultánea.

Este documento será imprescindible para la contratación de los servicios de telefonía, agua, gas y electricidad que será independiente para cada edificación debiendo exigirse así por los Empresas Suministradoras de acuerdo con el Decreto 283/87 de 25 de noviembre. Asimismo, los Notarios y Registradores exigirán la licencia de primera ocupación antes de autorizar las escrituras de obra nueva o de finalización de obra nueva en construcción.

En el supuesto de actuaciones en unidades de ejecución o en general cuando suponga también la cesión de dotaciones locales, debe haberse producido la misma en las condiciones previstas en estas Normas. Será en estos casos también requisito imprescindible que las obras de urbanización correspondientes a la etapa donde se asienta la edificación esté totalmente terminadas y recibidas por el Ayuntamiento.

ART. 4.- LICENCIA DE PARCELACIÓN.

Cualquier división o segregación, y en general cualquier acto de fragmentación de la propiedad ya sea en suelo consolidado, semiconsolidado o incluido en Unidades de Ejecución en terrenos clasificados como suelo urbano está sujeta a la previa obtención de licencia de parcelación. Está tiene que verificar que la segregación efectuada se hace de acuerdo con las parcelas fijadas como mínimas en las correspondientes Ordenanzas.

Las que se soliciten en actuaciones sistemáticas deben referirse al proyecto de compensación o reparcelación debidamente aprobado. Cualquier actuación parcelatoria posterior debe notificarse a la Entidad Urbanística Colaboradora a los efectos de subrogación de los nuevos adquirentes en los derechos y obligaciones urbanísticos inherentes al sistema de actuación.

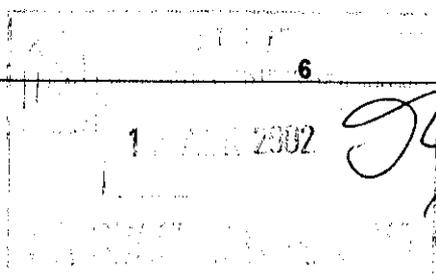
Debe acompañarse a la solicitud la siguiente documentación:

1. Memoria redactada por técnico competente en la que se describan los aspectos materiales y jurídicos de la operación.
2. Identificación registral y catastral de las fincas, con descripción de las fincas iniciales y las resultantes con expresión de sus superficies y localización mediante planimetría referida a la documentación gráfica de estas Normas a escala 1:500, o en su caso a 1:1.000.

ART. 5.- TRAMITACIÓN DE LICENCIAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

Se realizará conforme a lo previsto en el art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanístico y en estas Normas Urbanísticas. No obstante, mientras esté vigente la Delegación efectuada a este Municipio por el Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, se realizará conforme a lo previsto en el Decreto 77/94, de 5 de abril, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

ARQUITECTO REDACTOR:



VÍCTOR B. LUNA RODRÍGUEZ



ART.6.- ORDENES DE EJECUCIÓN Y RUINA.

Comienzan estos expedientes por denuncia o por informe de la Policía Local en la que se hace constar la ubicación del inmueble, la identificación del propietario, moradores y las personas que pudieran ostentar algún tipo de derecho.

En el caso de que se inicie a instancia de una parte, ha de acompañarse informe técnico sobre el estado del edificio y la identificación de los moradores y/o titulares de Derechos Reales, y, en su caso, el peligro para los ocupantes y/o la vía pública.

Iniciado el expediente se solicitará informe de los Servicios Técnicos sobre la situación constructiva, la existencia de peligro para los moradores o la vía pública, las medidas precautorias que proceda realizar, si existen indicios de ruina, y en otro caso las reparaciones que sean necesarias. Del resultado del informe puede concluirse:

1.- Que la edificación esté en mal estado de conservación sin decretarse la ruina, en cuyo caso habrá de concretarse las medidas a adoptar y el plazo de ejecución de las mismas.

2.- Que esté incurso en las causas de ruina previstas en el art. 247 del T.R.L.S., incoándose el expediente contradictorio de ruina previsto en los artículos 18 y siguientes del Reglamento de Disciplina Urbanística, que puede promover el desalojo de los ocupantes y la audiencia a quienes ostenten algún derecho sobre la edificación tales como propietarios, arrendatarios, usufructuarios y moradores.

La resolución podrá ser la de decretar la demolición parcial cuando la parte afectada por la ruina tenga independencia constructiva; o la declaración de ruina total ordenando su demolición, u ordenar las reparaciones que sean necesarias, o en su caso, declarar la no existencia de ruina decretando el archivo del expediente.

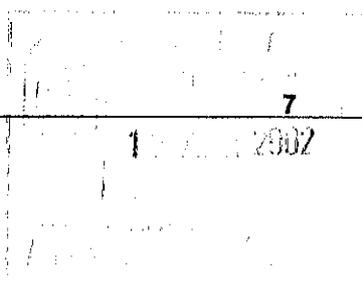
3.- Cuando del informe se demuestre que es urgente la demolición y existe peligro para las personas o bienes, el Alcalde adoptará alguna de las siguientes medidas: Desalojo de los ocupantes, apeos o apuntalamientos y la demolición.

Decretado el cumplimiento de las medidas previstas en el informe y el plazo en el que deben de cumplirse, se instará informe sobre el cumplimiento del mismo y la valoración justificada de las obras necesarias si las mismas no se hubieran realizado por el obligado, iniciándose expediente sancionador y apercibimiento de ejecución subsidiaria de acuerdo con el artículo 88 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

La ejecución subsidiaria podrá realizarse por la brigada municipal de obras bajo la dirección técnica del Ayuntamiento y de igual forma podrá producirse el desahucio administrativo regulado el artículo 12 del Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales.

La orden de ejecución podrá comprender la cerca de los solares en suelo urbano, o en los terrenos rústicos, por motivos de higiene, ornato o seguridad.

ARQUITECTO REDACTOR:



Handwritten signature or initials.



ART. 7.- DISCIPLINA URBANÍSTICA.

Se remite el presente capítulo con carácter general a lo establecido en el Reglamento de Disciplina Urbanística, la Ley 30/92, de 26 de noviembre y el Reglamento para el ejercicio de la potestad sancionadora de 4 de agosto de 1.994, o normativa que legalmente lo sustituya.

Se entiende que una obra no se ajusta a licencia cuando lo efectivamente realizado suponga una extralimitación en la licencia, siempre que lo realmente edificado no sea de un diferente uso o tipología, así, por ejemplo, las infracciones en materia de retranqueos, altura máxima, ocupación, edificabilidad, etc.,

En los demás casos, se entenderá que las obras se están realizando sin licencia.

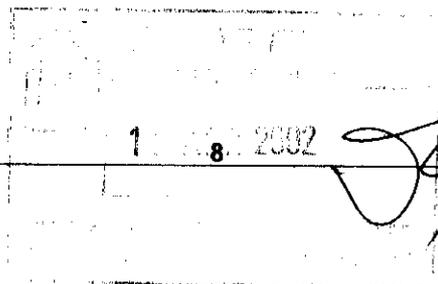
En los supuestos de parcelación urbanística ilegal, o la utilización de edificios o actividades sin previa licencia, o sin ajustarse a sus condiciones, se instará la cesación de la actividad ilegal, otorgando el plazo de dos meses para su legalización, y previa audiencia, se procederá a impedir definitivamente dichos usos, mediante el precinto, desalojo, incautación de maquinaria o materiales, decretando la demolición de las obras que sean incompatibles con el planeamiento.

En todo caso, se instará la anotación preventiva en el Registro de la Propiedad, mediante certificación expedida por el Secretario, de la incoación del expediente sancionador.

ART. 8.- DEL RÉGIMEN DE EXPROPIACIÓN-SANCIÓN.

En aplicación de lo prevenido en el T.R.S.L., o la normativa que lo sustituya, en el caso de incumplimiento de los plazos, el Ayuntamiento expresamente declara NO APLICABLE al término municipal el Sistema de Expropiación-Sanción.

ARQUITECTO REDACTOR:



18. 8. 2002



AYUNTAMIENTO DE GUEJAR SIERRA
GRANADA

TITULO II.- NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN.-

CAPITULO 1.- NORMAS REGULADORAS DE LA URBANIZACIÓN.

ART. 9.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

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

El presente Capítulo será de aplicación, además, a aquellas obras de urbanización que sean necesarias para dotar a parcelas o edificaciones de los servicios urbanísticos necesarios, tales como apertura de calles, instalaciones de agua y de saneamiento, alumbrado, electricidad, telefonía, etc.

Aquellas actuaciones incluidas en los Anexos de la Ley 7/94, de Protección Ambiental, y que se desarrollen como consecuencia del planeamiento urbanístico deberán someterse al procedimiento de prevención ambiental correspondiente de los contenidos en dicha Ley.

ART.10.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

La finalidad de los Proyectos de Urbanización es llevar a la práctica las determinaciones de las Normas Subsidiarias, en suelo urbano.

Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo y edificación. No podrán modificar en ningún caso las previsiones de las Normas y Planes que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalles exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras. Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo, o de la edificación de los predios afectados por el proyecto, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación de las Normas.

En los Proyectos que desarrollen el planeamiento urbanístico se deberá atender, en su caso, a:

- La integración de los nuevos crecimientos urbanos en las unidades de paisaje significativas, y su entorno inmediato. De este modo, se prestará especial atención a las condiciones de borde urbano con el espacio rural. Se garantizará la menor incidencia posible en el paisaje de la infraestructura viaria y los volúmenes a edificar.

- El establecimiento de medidas minimizadoras de los efectos ambientales producidos durante la fase de ejecución de las edificaciones y obras, con especial referencia a movimientos de tierra, desmontes, destino de escombros generados y reutilización de suelo vegetal, en su caso. Estas condiciones figurarán en la licencia de obras.

- El planeamiento de desarrollo deberá contener las determinaciones de naturaleza ambiental previstas en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental realizada por la Consejería de Medio Ambiente con el fin de evitar, reducir o compensar los efectos negativos significativos sobre el medio ambiente y el paisaje producido como consecuencia de este desarrollo.

ARQUITECTO REDACTOR:

9



Todas las medidas correctoras y protectoras propuestas que deban incorporarse a los Proyectos de Urbanización se describirán en los mismos con el suficiente grado de detalle, de tal forma que se garantice su efectividad. Aquellas medidas que sean cuantificables deberán incluirse como una unidad de obra, con su correspondiente partida presupuestaria.

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

ART. 11.- CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Con carácter general, la urbanización una vez finalizada deberá ser conservada por el Ayuntamiento. No obstante, quedarán sujetos los propietarios de terrenos comprendidos en unidades de actuación a la obligación de conservar las obras de urbanización, cuando el planeamiento de desarrollo o estas Normas establezca la necesidad de constituir una Entidad de Conservación de las previstas en el artículo 24 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Una vez realizadas las obras de urbanización serán recepcionadas provisionalmente por el Ayuntamiento, estableciéndose un plazo de seis meses de garantía al objeto de subsanar posibles vicios ocultos y/o mala ejecución. Transcurrido este plazo, el Ayuntamiento, si procede, recepcionará las obras definitivamente en los términos legalmente establecidos. A partir de este momento el Ayuntamiento vendrá obligado a su mantenimiento y conservación, salvo concesiones administrativas o convenios, pudiendo exigir los particulares la devolución de las fianzas prestadas.

ART. 12.- CARACTERÍSTICAS Y CONDICIONES DE LOS SERVICIOS URBANÍSTICOS A IMPLANTAR.

Los Proyectos de Urbanización, o los de obras ordinarias, deberán recoger las condiciones señaladas en las normas para cada uno de los servicios a implantar, y los recogidos como usuales por los Colegios Profesionales o los Técnicos Redactores. El informe municipal deberá expresamente señalar la adecuación de la implantación de estos servicios.

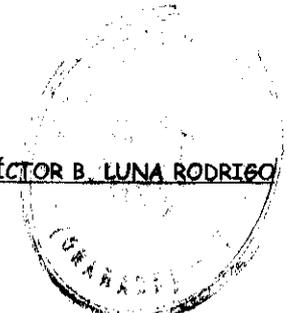
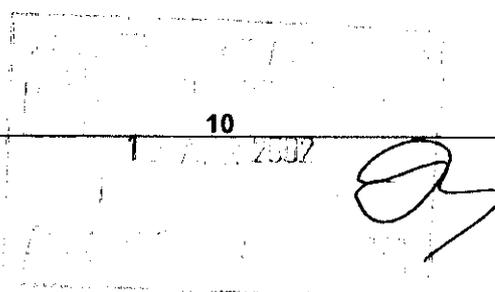
En Suelo Urbano, las vías rodadas y las sendas peatonales se adaptarán a las características del trazado y las edificaciones existentes, respetando en todo caso las alineaciones que se fijan en los planos de Ordenación y Alineación de las presentes Normas. Toda vía de nueva apertura será de uso público.

En los casos de no estar grafiadas en la Ordenanza General, tendrá como mínimo una anchura de 6 metros, y una pendiente máxima del 12%- si la topografía lo permite-, si es de tráfico rodado, y de 4 metros, si es exclusivamente peatonal. En los cruces de viales se procurará, en todo momento, que las edificaciones terminen de forma curva o achaflanada al objeto de aumentar la visibilidad.

ARQUITECTO REDACTOR:

10

VÍCTOR B. LUNA RODRÍGO



Viaro de carácter singular.

Se denominará así al viario no comprendido en el apartado anterior y que discurre por el término o se propone en estas Normas, como son el Camino del Charcón, Hotel del Duque, Ctra. De la Sierra, Subestación, Hotel Santa Cruz, Camino de los Padules, etc.

Este viario será objeto de tratamiento mediante proyecto redactado por el Ayuntamiento y deberá ir acompañado por el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

Se considera también como viario de carácter singular, el existente en el Casco Histórico, cuya ejecución deberá ser especialmente coherente con el entorno y la tradición, no estableciéndose condiciones genéricas en estas normas.

CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

A. OBJETIVO.

Establecer las exigencias a tener en cuenta para la redacción de los proyectos de urbanización necesarios para la ejecución de todo tipo de proyectos de edificación y planeamiento.

En todas las urbanizaciones o actuaciones urbanísticas deberán resolverse las dotaciones de abastecimientos de agua, energía eléctrica y alumbrado público, depuración y vertido de aguas residuales, pavimentación y otros, en proporción a la superficie a urbanizar, de acuerdo con las siguientes normas.

B. DOTACIONES.

• ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Se ajustará a las siguientes condiciones:

Dotación mínima para uso doméstico: 350 l/ha-día.

Para riegos y otros usos se dotará la cantidad de agua que justifique las características de la Ordenación.

Presión mínima en el punto más desfavorable: 10 atmósferas.

Será preciso demostrar además, por medio de documentación legal, la disponibilidad del caudal suficiente, bien procedente de una red municipal o particular existente, de manantial propio o ajeno o bien de pozo.

Deberá acompañarse el análisis químico y bacteriológico de las aguas, así como el certificado de aforo realizado por un organismo oficial.

Se justificará el número de habitantes de acuerdo con el volumen edificado, a razón de 5 ha/viv y coeficiente en horas punta 2,5.

• SANEAMIENTO.

Podrá adoptarse cualquiera de los dos sistemas, unitario o separativo, de acuerdo con las condiciones locales en cada caso.

Los proyectos de la red estarán sujetos a las siguientes condiciones mínimas:

Velocidad de aguas a sección llena entre 0,50 y 3,00 m/seg.

Cámaras de descarga automática en cabeceras con 20 l/seg.

Pozos de registro en cambios de dirección y de rasante, y en tramos rectos a distancia no superiores a 50 metros.

Colectores de hormigón centrifugado para secciones menores de 0,60 metros.

Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres en uso público.

El caudal base de Pluviales a adoptar será de 13 l/seg/ha.

ARQUITECTO REDACTOR:

11

1 2002



• RED ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO.

Los cálculos de la red se harán de acuerdo con las siguientes dotaciones mínimas para uso doméstico:

En ordenación de nivel económico medio: 0,6 Kw/hab.

En ordenación de nivel alto: 0,7 Kw/hab.

Las líneas de nueva creación se dispondrán subterráneas obligatoriamente y en cualquier caso, las instalaciones aéreas existentes deberán irse sustituyendo por otras enterradas en la medida de lo posible.

Cualquier instalación deberá atenerse a lo dispuesto en los reglamentos de Alta y Baja Tensión así como a las exigencias que imponga en cada caso la compañía suministradora de Electricidad.

El alumbrado público responderá a los siguientes requisitos:

Concepto	Vías Principales	Vías Secundarias
Iluminación Horizontal Media	10 lux	5 lux
Coefficiente de Uniformidad	0.22	0.15

Se reducirá en la medida de lo posible los saltos bruscos de intensidad entre calles de distinta categoría.

ARQUITECTO REDACTOR:

1 12/07



CAPITULO II. NORMAS DE EDIFICACIÓN.-

ART. 13.- SOLAR EDIFICABLE.-

1. Solar.

Es la superficie de suelo urbano totalmente urbanizada y apta para la edificación con arreglo a las normas mínimas establecidas, precisándose que la vía o vías a que la parcela de frente tenga pavimentada la calzada, encintado de aceras- si están previstas- y alumbrado público y que disponga de los servicios de suministro de agua, saneamiento y energía eléctrica.

2. Parcela edificable o neta.

Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

3. Parcela mínima.

Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones, y que reúne los requisitos de forma y superficie especificados para cada zona.

En cualquier caso, en el suelo urbano, calificado como NÚCLEO TRADICIONAL, se considerará que las parcelas existentes en la actualidad, reúnen los requisitos de parcela mínima para toda clase de obras de reforma, ampliación, consolidación, restauración y sustitución de sus elementos.

ART. 14.- ALINEACIONES, RASANTES Y RETRANQUEOS.

1. Alineaciones Oficiales.

Son las definidas en la documentación gráfica de las Normas Subsidiarias, Instrumentos de Planeamiento y Proyectos que para su desarrollo se redacten.

2. Alineaciones actuales.

Son los linderos de las fincas con los espacios viales existentes.

3. Fincas fuera de línea.

Es aquella en la que la alineación oficial corta la superficie de la finca limitada por las alineaciones actuales.

4. Finca remetida.

Es aquella en la que alineación oficial queda fuera a la finca.

5. Rasantes oficiales.

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidas en los documentos de Normas Subsidiarias o Planes Especiales que las desarrollan en suelo urbano .

ARQUITECTO REDACTOR:

13

VÍCTOR

LUIS TORRIGÓ



6. Rasante del terreno.

Es un plano teórico adaptado a la configuración definitiva del terreno a partir del cual se medirán las alturas permitidas para cada edificio, en el caso en que éste por su tipología, se separe de las alineaciones oficiales.

Cuando dicha rasante altera la configuración natural del terreno, deberá quedar fijada por el correspondiente proyecto de movimiento de tierras para el que se solicitará la licencia previa o simultáneamente al de edificación o urbanización, en caso de que éstos existieran.

7. Retranqueos.

Es el espacio o faja de terreno comprendido entre la alineación oficial y el plano de fachada sin incluir los salientes o voladizos permitidos de la misma. Se podrán fijar también a los restantes linderos del solar.

ART. 15.- ALTURAS

1. Altura máxima reguladora de la edificación y fondo máximo edificable.

La altura máxima reguladora de la edificación estará determinada por el número de plantas y/o por la altura en metros- según la suma de las alturas máximas permitidas por altura de piso del artículo siguiente.

Esta altura se define como la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno natural, en su caso, en contacto con la edificación a la cara superior del forjado (sin aleros ni cornisas), que forma el techo de la última planta, medida en el punto medio de la fachada.

En solares con rasantes en declive, la altura de edificación se medirá en el punto medio de cada fachada. La diferencia de cota entre el punto medio de fachada y el extremo superior e inferior de la misma, será como máximo de 1,00 metro. En caso de sobrepasarlo, la edificación deberá escalonarse. (VER GRÁFICO Nº.: 1).

La altura de edificación permitida sobre rasante, se entiende extendida hasta un fondo máximo edificable de 12 mts., para la calle de cota más elevada, ó mínimo de 6 mts. para la de cota inferior, sin que en ningún caso este fondo pueda exceder de la línea media definida entre alineaciones a calles opuestas. (VER GRÁFICO Nº.: 2).

Los cuerpos de edificación en el interior de la parcela, podrán escalonarse a condición de que en ningún punto sobrepasen un plano teórico inclinado, definido por la línea de cornisa de fondo de la edificación correspondiente a la vía superior, y la línea de cornisa de fachada de la edificación correspondiente a la vía inferior. (VER GRÁFICO Nº.: 3).

Los sótanos y semisótanos que NO sobresalgan de la rasante de la calle o del terreno una altura igual o superior a 1,80 mts., en cualquier punto, medida a la cara superior del forjado correspondiente, NO se contabilizarán como una planta a todos los efectos de cómputo urbanístico, siempre que su uso sea de aparcamientos, instalaciones para el servicio exclusivo del edificio (calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de contadores y centros de transformación) y/o trasteros; en las condiciones establecidas en la Normativa.

ARQUITECTO REDACTOR:

14

VÍCTOR B. LUNA RODRÍGUEZ

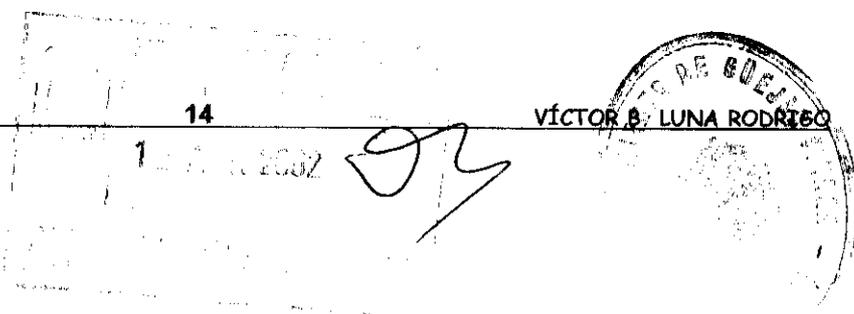


GRÁFICO Nº.: 1.
OBTENCIÓN de la ALTURA MÁXIMA REGULADORA
en SOLARES con RASANTE en PENDIENTE.

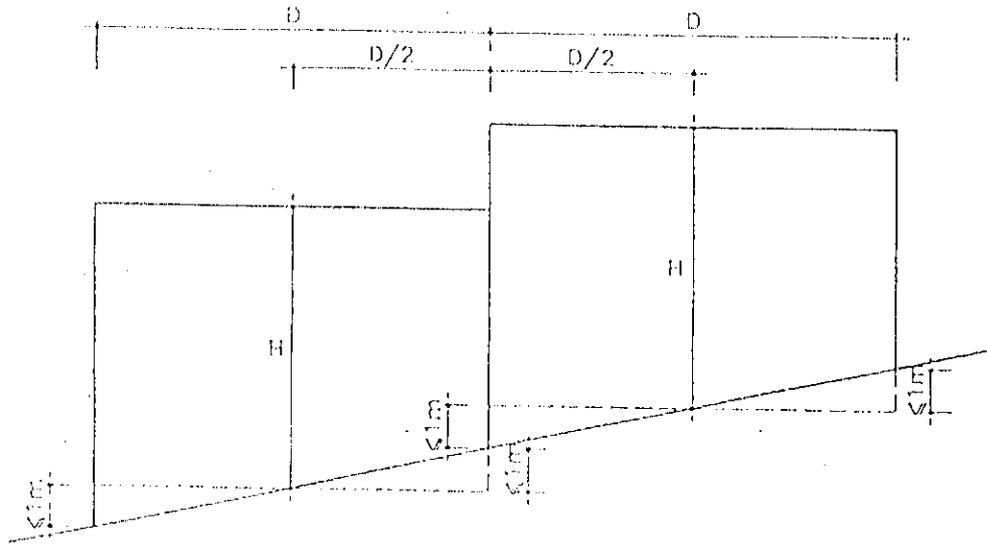
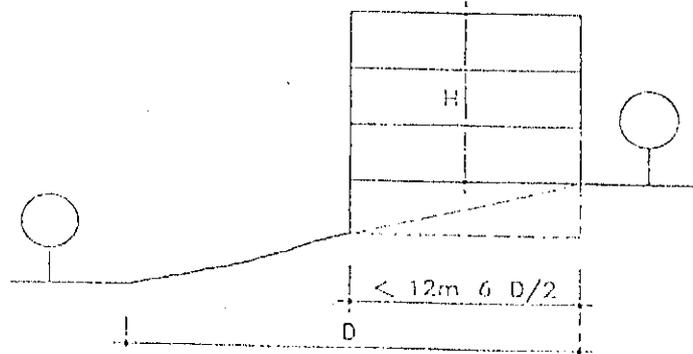
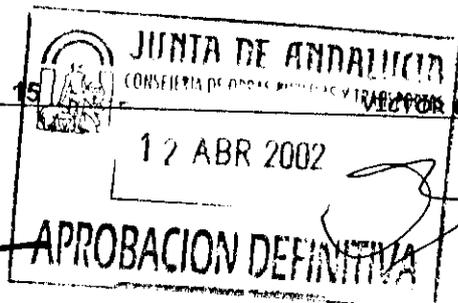


GRÁFICO Nº.: 2.
OBTENCIÓN del FONDO MÁXIMO EDIFICABLE
en SOLARES con RASANTE DESCENDENTE y ASCENDENTE.



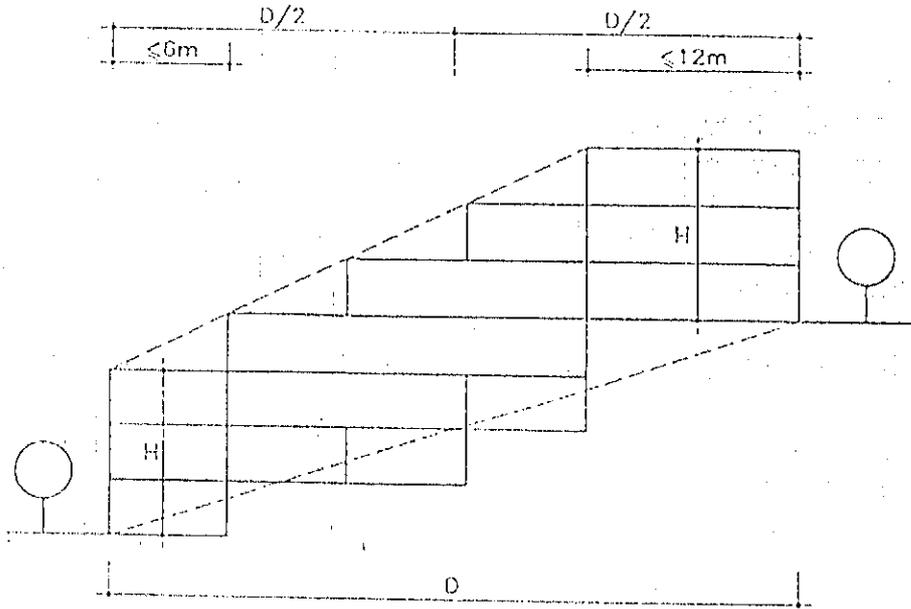
Diligencia: Para hacer constar que el presente, fue aprobado por el Pleno en sesión de fecha 13 de mayo de 2.002. Guéjar Sierra, a 14 de mayo de 2.002.
La Secretaria

ARQUITECTO REDACTOR

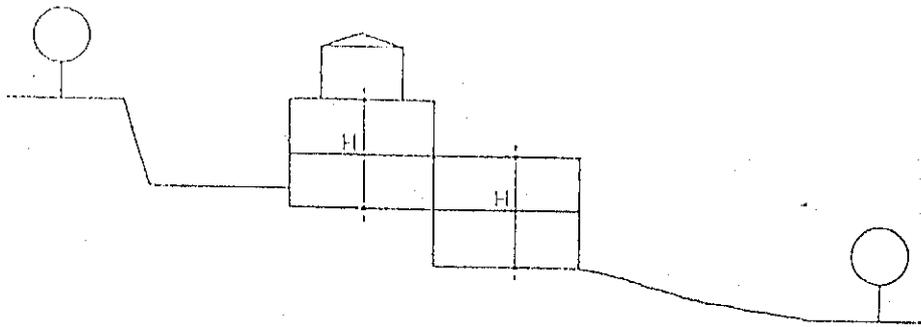


VICENTE B. LUNA RODRIGO

GRÁFICO Nº.: 3.
OBTENCIÓN de la ALTURA MÁXIMA REGULADORA y del FONDO MÁXIMO EDIFICABLE
en SOLARES con RASANTE INCLINADA.



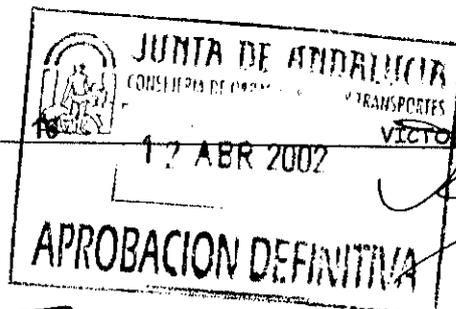
EDIFICACION AISLADA



Diligencia: Para hacer constar que el presente fue aprobado por el Pleno en sesión de fecha 13 de mayo de 2.002.
Gúejar Sierra, a 14 de mayo de 2.002.

La Secretaria

ARQUITECTO REDACTOR:



VÍCTOR B. LUNA RODRIGO

2. Altura de piso.

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

Para uso residencial queda fijada en un mínimo de 2,80 m. y un máximo de 3,50 m. para las plantas altas y un mínimo de 2,80 m. y un máximo de 4,50 m. en 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.

En Casco Antiguo, las alturas se adaptarán a las preexistentes en el edificio al que sustituya o bien a los colindantes, cuando haya disconformidad con los establecidos en párrafos anteriores.

Para edificios cuyo uso exclusivo sea distinto del residencial, no regirán las anteriores determinaciones sino las adecuadas para el uso concreto a que se destine, salvo cuando por su ubicación dentro de una unidad básica residencial, hayan de asimilarse a la correspondiente tipología residencial.

3. Altura libre de piso.

Es la distancia entre la cara inferior del techo y el pavimento del piso totalmente terminado.

Se establecen los mínimos y máximos como los resultantes de la aplicación del artículo anterior.

4. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima reguladora.

Por encima de la altura máxima reguladora se podrá edificar, siempre por debajo de un plano de 45° trazado por la línea horizontal de altura máxima en cada fachada exterior, en las condiciones siguientes:

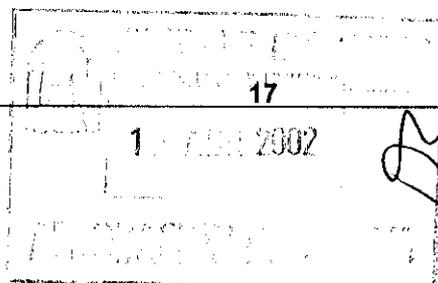
En las ordenanzas donde no se permitan áticos, las construcciones por encima de la altura solo se podrán destinar a caja de ascensores, escaleras, depósitos, chimeneas y otras instalaciones, teniendo en cuenta la altura máxima de la cumbre no podrá exceder de 3,00 m. por encima de la altura máxima reguladora de la edificación principal.

En las ordenanzas donde se permitan áticos (torreones y edificaciones retranqueadas para eliminar medianerías vistas), se podrán destinar éstos a cualquier uso autorizado, incluido vivienda.

Cuando el edificio se termine con cubierta inclinada, los faldones no podrán tener una inclinación superior a 30°, debiendo adoptarse soluciones constructivas de tal forma que las líneas de cumbre no excedan nunca más de 3,00 m. por encima de la altura máxima de la edificación principal.

En zonas de casco histórico, deberá resolverse en la composición y materiales de alzados, el adecuado tratamiento de chimeneas y aparatos de ventilación, sin perjuicio del cumplimiento de su legislación específica.

ARQUITECTO REDACTOR:



VÍCTOR B. LUNA RODRIGO



5. Entreplantas.

En las plantas bajas, que no sean viviendas, se permiten entreplantas, no pudiendo ocupar más del 50% de la superficie del local y retranqueándose siempre de la fachada 3,00 m. como mínimo y teniendo su acceso exclusivamente por el local sobre el que se sitúa.

La altura libre de la entreplanta no podrá ser inferior a 2,50 m., si se destina a vivienda o local de pública concurrencia; pudiéndose destinar el resultante hasta la altura máxima libre a almacén, etc., pero nunca a local destinado a permanencia habitual de personas.

ART. 16. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. Superficie ocupada.

Es la comprendida por un plano horizontal asimilable de las líneas externas de toda la construcción, incluidos entrantes y salientes. Para el criterio de vuelos se seguirá lo estipulado en el punto siguiente de este artículo.

2. Superficie máxima de ocupación.

Es el máximo porcentaje fijado para la relación entre la superficie ocupada y la del solar.

Su valor se especifica en el artículo "Condiciones Detalladas de los Usos Promenorizados" de esta memoria.

Los semisótanos y sótanos, si no contabilizan como planta- según art.15.1.-, podrán ocupar la totalidad de la parcela.

En el caso de porches, terrazas y plantas diáfanos cubiertas, se contabilizará de la siguiente forma:

- si están cerrados por más de 2 de sus lados: computarán al 100%.
- si están cerrados por 2 o menos de sus lados: computarán al 50%.

En el caso de superficies, sea cual sea su uso, si están descubiertas, su cómputo será nulo.

3. Edificabilidad.

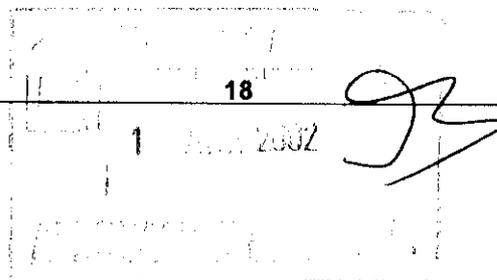
La edificabilidad en las presentes NN.SS. se aplica sobre parcela neta, salvo cuando expresamente se diga asignado a parcela bruta.

La edificabilidad se establecerá como la relación entre el número total de metros cuadrados edificados computables y los metros cuadrados de superficie del solar sobre el que se asienta la edificación.

Para la medición de la edificabilidad se seguirá lo especificado en estas normas para *ocupación* en los apartados 1 y 2 de este artículo y para *entrantes, salientes y vuelos* en el artículo siguiente. Además, los espacios definidos como tenderos en el art.33.1., no computan edificabilidad.

ARQUITECTO REDACTOR:

18



ART. 17. ENTRANTES, SALIENTES Y VUELOS

1. Generalidades.

No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que con los vuelos que se fijan en estas Ordenanzas. Los salientes mínimos se establecen en relación con el ancho de la calle. En las zonas que se establezcan retranqueos obligatorios no podrá ocuparse el terreno que determine el retranqueo de la alineación de fachada con ninguna construcción cubierta, salvo los incluidos en el apartado 1 y 3 de ocupación (sótanos y semisótanos) y los vuelos que a continuación se detallan. En ningún caso se permitirán la apertura de huecos, salientes o vuelos a menos de 0,60 m. de las líneas de medianería.

2. Cuerpos volados cerrados.

Los salientes permitidos según el ancho de calle -A-, serán los siguientes:

ANCHO de CALLE -A-	DIMENSIÓN de VUELO
Mayor o igual a 10 m.	0.80 m.
Entre 6 y 8 m.	0.40 m.
Menor de 6.00 m.	No se permiten

El saliente se contará a partir del paramento de fachada, sin contar aleros ni cornisas. Dentro del Perímetro de Casco Antiguo, se prohíben los vuelos cerrados, permitiéndose solo carpinterías y elementos acristalados. Su dimensión máxima permitida será la misma que la permitida a los vuelos, en esa zona.

3. Balcones o voladizos abiertos.

El saliente máximo de tales elementos será el mismo que el señalado para los cuerpos volados. No existe limitación para la longitud de los voladizos abiertos, quedando separados de las fincas contiguas en una longitud, como mínimo de 0,60 m. Dentro del Perímetro de Casco Antiguo, donde las tipologías de fachada tradicionales basan su composición en el uso de balcones, se podrán autorizar los mismos con las siguientes limitaciones:

- No tendrán un saliente mayor de 0,40 m.
- Deberán quedar justificados como elementos esenciales en la composición de fachada.

4. Limitaciones de los voladizos.

No podrá disponerse voladizos a una altura menor de 3,00 m. sobre el nivel de la acera y el saliente deberá quedar remetido 0,20 m. como mínimo de la línea de bordillo. En cualquier caso, respetarán el arbolado existente y las farolas o báculos del alumbrado público. Si la vía pública no cuenta con aceras y calzadas diferenciadas entre sí, la altura mínima anteriormente considerada se fija en $h = 3,50$ mts.

5. Marquesinas.

En las marquesinas, la altura libre mínima sobre la rasante de la acera o terreno, será de 3 m. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m., respetando en todo caso el arbolado. Las aguas no podrán verter a la vía pública. Dentro del Perímetro de Casco Antiguo, las marquesinas respetarán en cualquier caso, la composición y materiales de la fachada del edificio, teniendo en cuenta la estructura visible del mismo, de tal modo que no se superpongan ni oculten las pilastras, pilbas, dinteles o arcos.

ARQUITECTO REDACTOR:

19

VICEDIRECTOR V. RODRÍGUEZ



ART. 18. PATIOS.

1. Patio de parcela.

Es el espacio abierto a partir de la cara superior del forjado de planta baja, situado dentro del solar.

2. Patios cerrados.

Son aquellos patios de parcela que se encuentran cerrados en todos sus laterales.

En las dimensiones de los patios cerrados de los locales habitables se exigirá que se pueda inscribir un círculo con un diámetro de al menos 3,00 m. ó la mitad de la altura del muro frontero, contada desde el nivel del suelo de los locales habitables más bajos, que reciben iluminación y ventilación del patio, hasta su coronación hasta la altura del muro más alto de los que conforman el patio, si dicho muro frontero no alcanzare esta altura.

Se entiende por luz recta, la longitud de la perpendicular al paramento exterior, medida en el eje del hueco hasta el muro o lindero más próximo. Será como mínimo de 3.00 m.

3. Patios abiertos.

Son patios de parcela abiertos a su exterior en uno o varios de sus costados. Se consideran patios abiertos los entrantes de fachada cuya profundidad sea mayor que 1,5 m. y en cuyos paramentos se abran huecos de locales de cualquier uso.

El ancho mínimo de los patios abiertos será de la mitad de la altura siempre que esta dimensión sea superior a 3 m.

La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de la fachada, será menor o igual a 1,5 veces el ancho del patio.

Para que un patio abierto tenga la consideración de espacio exterior su ancho deberá ser 6 m. como mínimo.

4. Patios mancomunados.

Se consiente la mancomunidad de patios, ajustándose a las siguientes normas:

- a) La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio, habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares, e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.
- b) No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las viviendas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de 3.00 m. de altura máxima a contar desde la rasante del suelo del patio más bajo.

En el caso de que la diferencia de rasante, entre los distintos patios, exceda de 1.00 m., el muro de separación sólo podrá sobrepasar en 2.00 m. la rasante del patio más alto.

ARQUITECTO REDACTOR:

20
1. 2002
[Firma manuscrita]



ART. 19. ESTÉTICA, COMPOSICIÓN Y TRATAMIENTO FORMAL

1. Norma genérica.

Sin perjuicio del cumplimiento de la Normativa en cuanto a condiciones de Edificabilidad, Altura, Ocupación, etc... contenidas en sus apartados correspondientes; las edificaciones, tanto de Nueva ejecución como de Reforma, Ampliación o Adaptación, habrán de ajustarse al entorno donde se emplacen y a los invariantes tradicionales de la arquitectura en el municipio.

Los Servicios Técnicos Municipales podrán establecer limitaciones en cuanto a elementos constructivos y utilización de materiales que manifiestamente distorsionen los principios expuestos en el párrafo anterior y que de forma no exhaustiva se desarrollan en los siguientes apartados.

2. Composición.

No se autorizarán volúmenes edificatorios de grandes dimensiones, con un tratamiento unitario.

La superficie de huecos en una fachada- salvo en viviendas unifamiliares- deberá ser inferior o igual a 1/3 de la superficie total de la misma.

La proporción de los huecos en fachadas deberá ser predominantemente vertical, no autorizándose huecos en que su dimensión horizontal sea mayor de su altura.

Se autorizan cubiertas planas e inclinadas, pero en ningún caso la superficie unitaria y continua de cualquiera de ellas podrá superar los 100 m². en planta, eligiéndose composiciones mixtas.

Cualquier elemento singular- depósitos de agua, antenas parabólicas, torres de climatización, etc...- deberán quedar incorporados dentro de elementos constructivos integrados en el resto de la edificación.

3. Tratamiento.

Los tratamientos exteriores, serán preferiblemente revestimientos continuos, con enfoscados y pintados o encajados u otros revestimientos monocapa evitándose en lo posible, la utilización de materiales pétreos o cerámicos, que queden expresamente prohibidos en el de Casco Antigo, salvo en zócalos de plantas bajas o pequeños elementos de carácter decorativo, mochetas, listelos, cornisas, etc...

La coloración a utilizar será predominantemente blanca, aún cuando se autoricen otros colores incluidos en el concepto genérico de tonos claros.

En carpinterías y barandas, se podrá utilizar madera, aluminios, hierro, P.V.C., de forma acorde con el resto de la composición, excepto en de Casco Antigo donde solo se utilizarán terminaciones similares a madera o hierro de fundición.

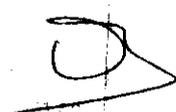
En cubiertas solo se podrán utilizar materiales cerámicos en las planas, rasilla, grés, etc... y teja curva en las inclinadas, debiéndose utilizarse la teja árabe o similar en el de Casco Antigo.

Se prohíbe expresamente la utilización de Uralita o similar en acabados de cubierta, así como tejas de color negro o pizarras, salvo para edificios aislados y singulares fuera del Casco Antigo.

ARQUITECTO REDACTOR:

21

1 11/11/2007



4. Portadas, Escaparates y Vitrinas.

Tanto en la decoración de la planta baja de los locales comerciales, industriales, de oficinas o análogos, como en la de los huecos de portal, sólo se permitirá sobresalir de la alineación oficial un máximo de 10 cm.

La decoración publicitaria de los establecimientos comerciales (escaparates, vidrieras y rótulos) situados en de Casco Antiguo 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 y los dinteles o arcos.

Encima del paramento de estas jambas, dinteles o arcos, pilastras o muros de fachada, se podrán colocar solamente discretos rótulos de letras sueltas. En los proyectos de instalaciones comerciales deberán figurar el plano de la fachada completa del edificio, a escala no menor de 1:100 y una fotografía de la misma y de los elementos de interés artístico que presente.

5. Cerramientos y Cercas.

Todo solar deberá estar vallado y cerrado; el cercado permanente será de dos metros de altura, ejecutado con materiales y espesores convenientes para asegurar su solidez y conservación en buen estado.

El cerramiento deberá situarse en la alineación y rasante oficial. Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de cercarlos en el plazo de dos meses a partir de la terminación de las obras de colocación de los bordillos y pavimentación.

En las zonas de edificios aislados, las cercas que limitan las fincas, cuando sean opacas, solo podrán tener la altura de un metro sobre el nivel natural del terreno, pero podrán elevarse hasta 3 metros, las rejas o cerramientos traslúcidos.

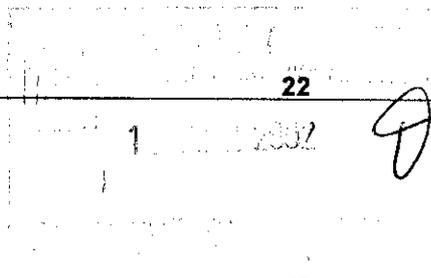
En caso de utilizar cerramientos no usuales en la zona será objeto de expediente distinto al de edificación, con valoración por parte de los Servicios Municipales de su adecuación, pudiéndose denegar en caso de no entenderse adecuada.

En la separación de patios colindantes de diferentes fincas, el cerramiento de la medianería tendrá una altura máxima de tres (3.00) metros a contar de la rasante del patio más bajo. En el caso de existir diferencia de rasante entre los dos patios superior a un metro, el muro de separación entre ambos no podrá exceder de dos (2) metros desde la rasante del patio más alto.

Además de lo especificado, se deberán tener en cuenta la normativa básica de edificación, y aquellas otras normas de aplicación en el ámbito de la arquitectura.

ARQUITECTO REDACTOR:

22



TITULO III.- NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.-

ART. 20.- PROTECCIÓN DE CARRETERAS, CAMINOS, CANTERAS Y EXPLOTACIONES MINERAS A CIELO ABIERTO y DE BASUREROS Y ESTERCOLEROS.

1. CARRETERAS.

La protección de las carreteras, determina el establecimiento de una serie de limitaciones a la propiedad de los terrenos colindantes, conforme a la Ley de Carreteras 25/1988 y legislación concordante de las Comunidades Autónomas.

Son tres los niveles de limitación:

· Zonas de Dominio Público, que es la zona permanentemente afectada a la conservación y explotación del servicio público de la vía. Se establece en 3 mts. a cada lado de la vía desde la arista de explanación de la misma.

· Zona de Servidumbre, que se encuentra vinculada a la seguridad vial y sólo podrán autorizarse instalación y obra que no afecte a la misma, previa autorización de la Administración competente.

Se establece en 8 mts. desde la arista de explanación, a cada lado de la vía.

· Zona de Afección, donde se encuentran limitadas las edificaciones, que serán de carácter provisional o de mejora de las existentes.

Se establece en 25 mts. desde la arista de explanación a cada lado de la vía.

Estas limitaciones no son de aplicación dentro de los suelos donde las presentes Normas han señalado alineaciones dado su carácter urbano.

2. CAMINOS, PISTAS Y VÍAS PECUARIAS.

1. Se consideran como bienes de dominio público, destinados principalmente al tránsito de ganado y actividades agropecuarias y forestales. Se vinculan también al ocio deportivo, senderismo, etc...

2. No se permitirá en ningún caso, construcciones e implantación de actividades que impidan o perjudiquen su accesibilidad y comunicabilidad, y estarán sujetas a licencia municipal, cualquier edificación u ocupación temporal de las zonas colindantes a las mismas.

3. En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y en el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía; debiendo presentar el consecuente tratamiento que la normativa legal especifica las eventuales afecciones de dichas vías que pudieran producirse.

ARQUITECTO REDACTOR:

23

VICTOR B. LUNA RODRIGO



3.- CANTERAS Y EXPLOTACIONES MINERAS A CIELO ABIERTO.

Dada la condición especial que requiere la localización de estas actividades, antes de proceder a la condición de licencias para la explotación a cielo abierto de los recursos naturales del subsuelo, se compararán los beneficios económicos y sociales de las instalaciones con los perjuicios paisajísticos, exigiendo estudios sobre las variaciones que se introducen en la ecología, escorrentías, etc..., de la zona.

Se prohíbe levantar o sacar fuera de los cauces de los ríos piedras y rocas en cantidad susceptible de perjudicar la capacidad biogenética del medio.

Las canteras y demás instalaciones mineras que cesen en sus explotaciones, se verán obligadas a restituir el paisaje natural, suprimiendo taludes y terraplenes y reponiendo la capa vegetal y la flora.

Los vertederos de instalaciones mineras se localizarán en lugares que no afecten al paisaje y no alteren al equilibrio natural, evitándose su desparramamiento por laderas de montañas o acumulación en valles.

En todo caso, se harán estudios que demuestren que no alteran las escorrentías naturales de los terrenos, no varían los microclimas, ni alteran la geomorfología de la zona.

4.- BASUREROS Y ESTERCOLEROS.

Se situarán en los lugares poco visibles y donde los vientos dominantes no puedan llevar olores a los núcleos habitados o vías de circulación rodada o peatonal y se rodearán de pantallas arbóreas.

Se recomienda no obstante, la instalación y uso de incineradores de contaminación atmosférica.

Respecto a los cementerios de coches, se tendrá en cuenta en su localización, la influencia que pueda tener sobre el paisaje. Se exigirán unas condiciones higiénicas mínimas y se rodeará de pantallas protectoras de arbolado.

En todo caso se atenderá a lo expuesto en el Plan Director de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos de la Provincia de Granada.

ART. 21.- PROTECCIÓN DE REDES DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

En lo referente a servidumbres de líneas eléctricas, distancias a masas arbóreas y alturas sobre viales, se cumplirá lo dispuesto en la legislación sectorial vigente.

En relación con las redes de distribución y transporte de energía eléctrica, se tendrá en cuenta lo estipulado en el Decreto 194/1990, de 12 de junio, por el que se establecen normas de protección de la avifauna para instalaciones eléctricas de alta tensión con conductores no aislados.

La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él dejando a salvo dicha servidumbre.

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.

En las líneas aéreas se tendrá en cuenta para el cómputo de estas distancias la situación respectiva más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios o instalaciones industriales de que se trate.

ARQUITECTO REDACTOR:

24



ART. 22.- PROTECCIÓN DE AGUAS Y SUS CAUCES, DE EMBALSES Y CAUCES PÚBLICOS, DE AGUAS PARA ABASTECIMIENTO PÚBLICO Y PRIVADO, DE LA RIQUEZA PISCÍCOLA.

1. PROTECCIÓN DE AGUAS Y SUS CAUCES.

Se estará a lo dispuesto en el Reglamento D. Público Hidráulico, R.D. 849/86, de 11 de abril.

Las acequias, cajeros y márgenes mantendrán el carácter de servidumbre pudiéndose, no obstante, alterar su trazado.

En el supuesto de ser suprimidas serán indemnizables por los propietarios de los terrenos sobre los que se actúe.

2.- PROTECCIÓN DE EMBALSES Y CAUCES PÚBLICOS.

Cualquier actuación urbanística o edificatoria en terrenos colindantes con lagos, lagunas naturales o artificiales existentes o que se creen en el futuro, precisarán del deslinde de su alveo al nivel que ocupan las aguas en su mayor holgura previsible, con arreglo a las disposiciones vigentes de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

A partir de la línea oficialmente fijada será obligatorio fijar una franja de 100 metros de ancho mínimo que será de libre uso público, condicionando al Ayuntamiento la concesión de la licencia municipal de obras al otorgamiento previo de la escritura de cesión de la propiedad de dicha franja a favor del Municipio.

Para el caso del Embalse de Canales se aplicará lo estipulado en el art. N.14.2. del P.E.P.M.F.; siendo esta franja de 500 m. como mínimo.

Las edificaciones actualmente existentes en la franja citada serán consideradas, a todos los efectos, como fuera de ordenación, excepto las que estén destinadas a instalaciones para uso público.

Igualmente serán objeto de servidumbre de paso público aquellas vías que a través de urbanizaciones o predios particulares sean necesarias para enlazar las zonas de uso público de la orilla con las carreteras o caminos públicos más próximos. El Ayuntamiento, en el momento de realizarse el planeamiento urbanístico específico de la zona señalará la vía o vías que habrán de ser objeto de ésta servidumbre, condicionando la aprobación de dicho planeamiento a su conclusión como tales y condicionando las licencias de obras de urbanización al otorgamiento de la escritura correspondiente.

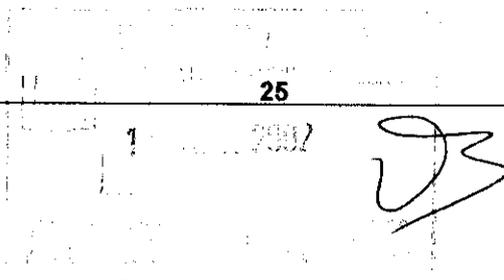
Habrà como mínimo, una de estas vías por cada 500 metros de longitud.

Las mismas Normas se aplicarán a las márgenes de ríos, arroyos y acequias fundamentales, fijándose en 15 metros la anchura de la franja de reserva pública, medidos desde la línea de máxima avenida conocida o desde la línea de cornisa natural del terreno, la medición se hará en un plano horizontal y perpendicularmente a la orilla.

Estas regulaciones no afectarán al régimen de aprovechamiento actual de las aguas establecido por la legislación vigente.

ARQUITECTO REDACTOR:

25



3.- PROTECCIÓN DE AGUAS PARA ABASTECIMIENTO PÚBLICO Y PRIVADO.

La instalación de nuevas actividades, insalubres o nocivas, que por su emplazamiento o vertido de aguas residuales suponga un riesgo de contaminación o alteración de la potabilidad de aguas destinadas al abastecimiento público o privado, no podrán autorizarse si no se han cumplido las condiciones señaladas en el Reglamento de Policía de Aguas y de sus Cauces.

Los mismos requisitos serán exigidos respecto de los que impliquen un peligro sanitario para las aguas destinadas a establecimientos balnearios.

Las condiciones de depuración y los límites de toxicidad se regularán según el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, en su artículo 18 del Reglamento. (30-XI-61)

4.- PROTECCIÓN DE LA RIQUEZA PISCÍCOLA.

La protección de la riqueza piscícola se centrará especialmente en el control de los vertidos industriales, a efectos de mantenimiento de las condiciones biológicas, físicas o químicas de las aguas según lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, en su artículo 16, Decreto del 12 de Agosto de 1986, que ha modificado los artículos del 15 al 21 del Reglamento para la aplicación de la Ley de Pesca Fluvial de 1942, en su artículo 6, Orden del Ministerio de Agricultura del 5 de Agosto de 1960 y Orden de la Presidencia del Gobierno del 20 de Marzo de 1962.

ART. 23.- PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE y de la CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA, DEL PAISAJE Y VISTAS DE INTERÉS, FORESTAL Y DEL ARBOLADO.

1. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

Además de las determinaciones contenidas en este capítulo y de las específicas señaladas para cada categoría de suelo, en todo el territorio del Municipio de Gúejar Sierra será de aplicación la legislación estatal o autonómica sobre la materia.

El uso del suelo no urbanizable se acomoda al Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Granada, al que se remite expresamente en todo lo no regulado tanto en la legislación sectorial como en las normas específicas recogidas en estas Normas Subsidiarias.

Queda terminantemente prohibido en lo sucesivo el establecimiento de vaquerías, establos, cuadras y corrales de ganado y aves dentro de las áreas calificadas como suelo urbano.

En los comercios, casas- habitación, edificios y locales públicos en general, no podrán instalarse en lo sucesivo motores fijos, cualquiera que sea su potencia, sin la previa autorización municipal.

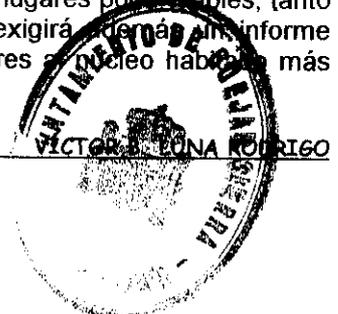
No se autorizarán las construcciones cuyas cubiertas puedan producir reflejos de sol, tengan brillo metálico o cuyo color o textura supongan una ruptura del tono dominante en el resto de las edificaciones.

Fuera de la zona de servidumbre de las carreteras se prohibirá todo tipo de anuncios que se hayan pintado directamente sobre rocas, taludes, etc., y los carteles informativos, que no guarden armonía con el entorno.

Los depósitos o vertederos controlados tendrán la consideración de actividad molesta, insalubre, nociva o peligrosa y las licencias necesarias para su concesión e instalación se tramitarán de acuerdo con lo previsto en las Normas que regulan dichas actividades. Se situarán en lugares poco visibles, tanto desde las carreteras como desde los caminos, y, para los basureros, se exigirá, además, un informe previo a fin de comprobar que los vientos dominantes no puedan llevar olores a núcleo habitado más próximo o a las vías de circulación rodada o peatonal.

ARQUITECTO REDACTOR:

26



La gestión de los residuos sólidos del municipio deberá integrarse en el Plan Director de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos de la Provincia de Granada, si bien, el Ayuntamiento de Güejar Sierra deberá prestar una especial atención a la eliminación de los residuos sólidos de las diferentes construcciones ubicadas en el Suelo No Urbanizable.

En cuanto a la depuración de aguas residuales, el Ayuntamiento de Güejar Sierra deberá dotarse de las necesarias instalaciones de depuración en cumplimiento de la Directiva del Consejo de 21 de mayo de 1991, sobre tratamiento de las aguas residuales urbanas (91/271/CEE) y su desarrollo en los Reales Decretos 11/1995, de 28 de diciembre, y 509/1996.

Mientras se llevan a cabo estas actuaciones, y para los vertidos actuales, deberá cumplirse con lo establecido en la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas y en el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Los funiculares y demás infraestructuras incluidas en el Anexo I de la Ley 7/94 de Protección Ambiental, deberán someterse de forma individualizada al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

2. - PROTECCIÓN DE LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA.

Las industrias fabriles que deben considerarse como peligrosas, insalubres o nocivas, de acuerdo con las calificaciones establecidas en artículo 3 del Reglamento de Industrias Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, (Decreto del 30 de Noviembre de 1971), sólo podrán emplazarse, como regla general, a una distancia superior a 2.000 metros, a contar desde el núcleo más próximo de población ocupada.

En relación con las actividades molestas, aparte de lo dispuesto con relación al emplazamiento, habrá de tenerse en cuenta para la concesión de la licencia y en todo caso para su funcionamiento, que las chimeneas, vehículos y demás actividades que puedan producir humos, polvo, etc..., deberán proveerse inexcusablemente de los elementos correctores necesarios para evitar molestias al vecindario.

En todo caso se seguirá lo establecido en la Ley 38/72 del 22 de Diciembre.

3.- PROTECCIÓN DEL PAISAJE Y VISTAS DE INTERÉS.

Además de las zonas específicas de protección que señalan éstas Normas, deberá observarse lo siguiente:

- Que los desmontes y terraplenes que se produzcan por la ejecución de movimientos de tierra serán tratados con arbolado y jardinería de elementos propios del terreno para restaurar las condiciones naturales del paisaje.
- Las edificaciones serán orientadas en la dirección en que menos obstaculicen las vistas de interés.

El Ayuntamiento se asesorará para que se emitan los dictámenes adecuados en estos casos y cuidará de su cumplimiento.

4.- PROTECCIÓN FORESTAL Y DEL ARBOLADO.

Desde la aprobación de éste Plan, todo arbolado existente dentro del suelo calificado como urbano, tanto en terreno de uso público como privado, queda protegido.

En suelo no urbanizable se protegerá el arbolado, salvo en la zona forestal donde se podrá hacer el aprovechamiento adecuado en función del crecimiento, no pudiéndose hacer cortes superiores a estos.

ARQUITECTO REDACTOR:

27



[Handwritten signature]

ARTICULO 24 .- PROTECCIÓN DE LAS VÍAS PECUARIAS.

Sin perjuicio de lo previsto en la legislación especial sobre la materia, estas vías se integran en el planeamiento tanto como sistema general de Espacios Públicos o de Comunicaciones.

En los casos en los sea procedente, puede instarse por el Ayuntamiento la declaración de innecesareidad de la vía o desviarse, o permutarse aquella, según resuelva la Administración competente.

De igual forma se podrá autorizar por la Consejería de Medio Ambiente los usos compatibles con el destino de la misma.

En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y en el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía; debiendo presentar el consecuente tratamiento que la normativa legal especifica las eventuales afecciones de dichas vías que pudieran producirse.

Se incluye un plano donde se recogen las vías pecuarias que discurren por el término municipal.

ARQUITECTO REDACTOR:

28

VICARIO B. ANDRÉS



15/11/1997

TITULO IV.- SUELO URBANO.-

CAPITULO 1.- NORMAS PARTICULARES PARA SUELO URBANO

La clasificación de un Suelo como Urbano (SU) atiende a dos tipos de criterios:

a) *Clasificación estática:* el suelo se encuentra ya está transformado en la revisión, modificación o nueva formación del instrumento de planeamiento general, en nuestro caso, normas subsidiarias, por cumplir alternativamente:

- 1) *el criterio de su grado de urbanización.* Deberá estar dotado como mínimo de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica; con capacidad suficiente para la edificación, población o actividades existentes o que existirán con la ejecución del planeamiento.
- 2) *El criterio de su grado de consolidación por la edificación.* Debe estar incluido en un ámbito delimitado tal que esté consolidado por la edificación en las 2/3 partes de las superficies aptas para la edificación conforme a las normas subsidiarias.

b) *Clasificación dinámica:* el suelo se transforma y urbaniza por el desarrollo de la ejecución del planeamiento.

ARTICULO 25.- REQUISITOS PREVIOS

Los terrenos situados en Suelo Urbano podrán edificarse únicamente cuando posean la condición de SOLAR, de acuerdo con lo determinado en estas Normas.

Cuando la parcela o terreno careciese de alguna de las obras de urbanización precisas, únicamente podrá autorizarse la edificación en la forma y condiciones establecidas en el artículo 40 y siguientes del R.G.U. y lo establecido en estas Normas.

En los documentos gráficos correspondientes figuran las alineaciones de las calles existentes y las de nueva apertura o prolongación de las existentes, a la que cualquier actuación deberá ajustarse.

Cualquier actuación en suelo urbano delimitado por Unidades de Ejecución o que tengan por objeto completar o adaptar determinaciones establecidas por el planeamiento necesitará de la tramitación de un Estudio de Detalle y del correspondiente Proyecto de Urbanización, de acuerdo con los artículos 65 y 66 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Para el desarrollo, gestión y ejecución de las NN.SS. a través de otros planes y proyectos, así como para un mejor entendimiento de la estructura del municipio, en la documentación gráfica se propone una división sistemática del mismo en unidades de ejecución.

No obstante, el Ayuntamiento, de oficio o a petición de los interesados podrá delimitar nuevas Unidades de Ejecución o exigir Estudios de Detalle u otras Figuras de Planeamiento cuando los terrenos enclavados en suelo urbano se sitúen junto a dotaciones públicas o no tengan completada su ordenación urbanística.

ARQUITECTO REDACTOR:

29



VISTO POR EL ALCALDE LUIS RODRIGO

ART. 26.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.-

El aprovechamiento susceptible de apropiación por parte de los propietarios de suelo, en suelo urbano asistemático, es decir, el que no está incluido en una unidad de ejecución, es el asignado por el planeamiento a la parcela de acuerdo con los criterios señalados por estas Normas Urbanísticas y los correspondientes planos de zonificación.

En suelo urbano incluido en unidad de ejecución, el aprovechamiento privado es el 90% del aprovechamiento medio asignado a la unidad de ejecución. Es decir, deben los propietarios ceder al Ayuntamiento el 10% del aprovechamiento medio de la Unidad de Ejecución, conforme al artículo 14 de la Ley 6/1998.

En ambos casos, tienen los propietarios la obligación de- a su cargo- ceder las dotaciones públicas y urbanizar completamente los terrenos incluidos en el ámbito de la unidad de ejecución o zona de actuación, hasta que tengan la consideración de solar edificable.

ART 27.- USOS DEL SUELO

Se establecen las siguientes clases de usos en correspondencia con las diversas actividades fundamentales posibles en un desarrollo urbano, y cuya asignación se concreta para el suelo urbano en el plano de calificación:

1. Residencial. Es el que corresponde al alojamiento- con carácter permanente o no- de personas no vinculadas institucionalmente.

2. Industrial. Se corresponde con actividades productivas de transformación y almacenaje de materias o bienes.

3. Terciario. Se refiere a las actividades que, con carácter lucrativo, se orientan al comercio de bienes de consumo o prestación de servicios privados al público y a toda actividad administrativa, burocrática o similar de empresas privadas o particulares, así mismo de carácter lucrativo.

4. Equipamiento Comunitario. Corresponde a las actividades relacionadas con la dotación de servicios de interés público y social para satisfacer las necesidades colectivas de la población, con independencia de su titularidad.

5. Espacios Libres. Se refiere a la dotación de espacios abiertos, para reposo, ocio, esparcimiento o recreo colectivo, de carácter público y sin restricciones al libre acceso de la población.

6. Infraestructuras. Se refiere a la dotación de todos aquellos servicios de abastecimiento a la población tales como agua, electricidad, vertido y saneamiento de residuos (sólidos o líquidos), gas, teléfono, etc. Incluye, además de la red, los centros de producción, almacenaje y distribución que la completan.

ARQUITECTO REDACTOR:

30



ART 28.- CLASES Y NIVEL DE USO.

1. RESIDENCIAL.

1. Vivienda Unifamiliar.

Corresponde al alojamiento familiar en vivienda situada sobre parcela independiente o mancomunada con tipología de edificación aislada o agrupada horizontalmente con otras edificaciones del mismo o distinto uso. Contará con acceso independiente desde la vía pública o desde espacio libre mancomunado.

2. Vivienda Colectiva.

Corresponde al alojamiento familiar en vivienda agrupada- horizontal o verticalmente- con otras viviendas en un único edificio que dispone de acceso y otros elementos comunes a todas ellas.

3. Comunitaria.

Se refiere al uso de locales o edificios destinados al alojamiento de personas con carácter permanente y en régimen de comunidad (por ejemplo: residencias de estudiantes y matrimonios, colegios mayores, internados, etc.). Su programa de necesidades incluye, además de los espacios precisos de habitación, aquellas otras instalaciones comunes complementarias.

Nivel 1. Residencia hasta 50 dormitorios. En edificio singular de superficie total construida inferior a 1.500m

Nivel 2. Residencia superior a 50 dormitorios. En edificio singular sin limitación de superficie.

4. Alojamiento Hotelero.

Es el uso correspondiente al alojamiento- eventual o temporal- de transeuntes, con carácter de servicio público e integrado por todos aquellos establecimientos que contempla la legislación específica en materia de hostelería y turismo. Comprende este uso los espacios destinados a actividades complementarias que, razonablemente, hayan de incluirse en su programa de necesidades (restaurante, cafetería, piscina, almacén, etc...).

Nivel 1. Pensión o similar hasta 25 habitaciones. Establecimiento de superficie total construida inferior a 500 m que ocupan parte de un edificio compartiendo, en consecuencia, accesos y otras instalaciones con otras actividades ubicadas en el mismo edificio. Se corresponde este nivel con los establecimientos declarados como hostel, pensión o fonda en el Reglamento de Industria Hotelera.

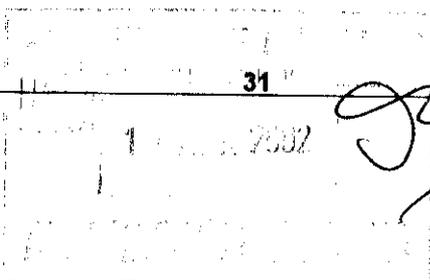
Nivel 2. Establecimiento hotelero de hasta 50 habitaciones. Con superficie total construida inferior a 1.500 m2 en edificio singular. Incluye, además de los anteriores, los establecimientos considerados por el citado Reglamento como hotel, hotel-apartamento o motel.

Nivel 3. Establecimiento hotelero superior a 50 habitaciones. Con las mismas características del nivel anterior pero sin limitación de superficie.

Nivel 4. Instalación al aire libre. Se corresponde con las instalaciones hoteleras calificadas como campings, campamentos o albergues en los que las actividades se desarrollan, fundamentalmente, al aire libre.

ARQUITECTO REDACTOR:

31



[Handwritten signature]



2. INDUSTRIAL

1. Taller

Comprende las actividades relacionadas con las artes y oficios que, por no entrañar molestias a las viviendas próximas, pueden ubicarse en zonas de uso residencial dentro de las limitaciones contenidas en las presentes Normas. Se incluyen en este uso los locales destinados a la reparación y mantenimiento de vehículos y maquinaria, y estudios profesionales de artistas.

Las actividades que de forma expresa se consideran dentro de este uso son las que se relacionan en la correspondiente ordenanza.

Nivel 1. Taller de artesanía. Referido a las actividades propias de artes y oficios (excluidos los servicios de automóvil) con escasa entidad industrial. Aún cuando el carácter de su explotación es normalmente familiar y de servicio vecinal, no se hace estrictamente necesario. Su superficie está limitada a 150m² construidos -en plantas semisótano, baja o primera-.

Nivel 2. Taller industrial o de servicio. Incluye todas las actividades precedentes y los servicios relacionados con la reparación de automóviles con un carácter que participa ya, en buena parte, del que es propio de las pequeñas industrias. Se limita la superficie a 500 m²- en planta baja o sótanos.

2. Industria

En este uso se incluyen los establecimientos que, con carácter de explotación eminentemente industrial, están dedicados al conjunto de operaciones encaminadas a la obtención y transformación de primeras materias, su preparación para posteriores transformaciones e, incluso, el envasado, transporte y distribución.

Nivel 1. Pequeña industria.

Exenta en edificio (nave) industrial o entre medianeras, en parcela independiente de superficie menor de 500 m² o en plantas baja o semisótano (siempre por debajo de posibles usos residenciales).

Nivel 2. Industria media.

Instalación industrial en edificio exclusivo sobre parcela de superficie inferior a 2.000 m².

Nivel 3. Industria singular.

Sobre parcela mayores de 2.000 m² sin limitaciones de potencia y con edificación aislada dentro de la parcela.

Nivel 4. Industria molesta, insalubre, nociva o peligrosa (MINP).

Se refiere a toda actividad industrial que, con independencia del tamaño de parcela y potencia instaladas, quede así calificada.

Nivel 5. Industria agropecuaria.

Referido a todas las actividades productivas -agrícolas o ganaderas- incluidas las primeras transformaciones de las materias primas.

ARQUITECTO REDACTOR:

32-2332



3. Almacén

Se corresponde con el uso de los locales destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o manufacturados, el suministro habrá de ser exclusivo o mayoristas, instaladores, fabricantes y otros distribuidores.

Nivel 1. Pequeño almacén. Referido a locales de hasta 200 m² construidos en plantas baja o sótano de edificios que pueden albergar otros usos.

Nivel 2. Nave almacén. En edificación singular específicamente destinada a almacenaje, sin limitación de superficie de parcela.

3. TERCARIO

1. Comercial.

Se refiere a los locales de exposición y venta al público o de prestación de servicios privados que se sitúan en las plantas inferiores de edificios que pueden estar destinados a otros usos.

Nivel 1. Pequeño comercio.

Local situado en la planta baja con superficie inferior a 100 m² y acceso diferenciado desde la vía pública.

Nivel 2. Local comercial sin limitación.

Situado en plantas baja u otras sin limitación de superficie y con acceso directo e independiente desde la vía pública.

2. Oficinas

Nivel 1. Despacho profesional.

Con una superficie construida inferior a 100 m² situado en cualquier planta.

Nivel 2. Oficinas sin limitación.

Con acceso directo e independiente desde la vía pública. No se establece limitación de superficie total construida.

3. Espectáculos o Reuniones

Nivel 1. Local de espectáculos.

Local de carácter lucrativo que se sitúa en edificios destinados a otros usos, sin limitación de superficie y con acceso directo e independiente desde vía pública.

Nivel 2. Edificio singular.

Instalación al aire libre o en edificio singular y sin limitación en la superficie del solar.



4. Garaje

Se corresponde este uso con el de los locales destinados a la estancia permanente de vehículos automóviles de cualquier clase.

Nivel 1. Garaje en bajos.

Situado en sótano o planta baja como servicio discrecional al público. Se autoriza también en planta primera siempre que ésta sea la última del edificio.

Nivel 2. Garaje en edificio singular.

En edificio exclusivo o con otros usos, normalmente terciarios, como servicio discrecional al público.

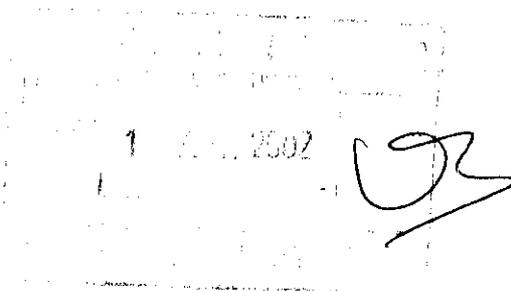
4. EQUIPAMIENTO

1. Local de uso colectivo

Es el local que, destinado a usos de carácter público o semipúblico (institucional o equipamiento), se halla situado en inmuebles que albergan otros usos distintos- incluso el de vivienda- estando sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones restrictivas.

2. Instalación singular de uso colectivo

Aquella que por su programa de necesidades, condiciones tipológicas, dimensiones, etc... requiere edificios singulares de los que se excluye el uso de vivienda, no permitiéndose ésta más que para la vigilancia, guardería y mantenimiento de la Instalación.



ART. 29.- USOS GLOBALES

Las presentes Normas Subsidiarias, establecen los siguientes usos globales:

1. RESIDENCIAL

1.1 Casco Antiguo (CA)

Es el correspondiente a un uso preferentemente residencial de media densidad, en vivienda colectiva y unifamiliar y formando manzanas cerradas.

· Uso Característico: Residencial Casco Antiguo.

1.2 Vivienda Unifamiliar (VU)

Es el correspondiente a un uso preferentemente residencial de baja densidad en viviendas unifamiliares, con tipologías aisladas y adosadas.

· Uso característico: Residencial Vivienda Unifamiliar.

1.3 Edificación Cerrada (EC)

Es el correspondiente a un uso preferentemente residencial de densidad media en vivienda colectiva, formando manzanas cerradas.

· Uso característico: Edificación Cerrada

2. INDUSTRIAL (IN)

Se corresponde con áreas de uso preferentemente industrial en las que se agrupan industrias muy diversas, tanto en su tamaño como en su actividad.

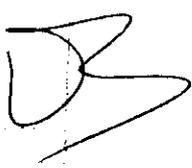
· Uso característico: Industria.

3. EQUIPAMIENTO (EQ)

Corresponde a un uso global preferentemente de equipamiento comunitario en el que se agrupan instalaciones de equipamiento muy diverso.

· Uso característico: Equipamientos en general.

1 - 3 - 1982



ART. 30.- USOS PORMENORIZADOS

Las presentes Normas Subsidiarias, establecen los siguientes usos pormenorizados:

1 Residencial. Casco Antiguo.

Corresponde al tipo de edificación tradicional e histórica del Casco, edificación en altura, de densidad media con alineaciones quebradas y pasajes y galerías entre la edificación.

2 Residencial. Edificación Cerrada.

Corresponde a ensanches, relativamente recientes de densidad media, con edificación cerrada, formando las alineaciones.

3 Residencial. Unifamiliar Extensiva.

Son desarrollos de vivienda unifamiliar de baja densidad, generalmente aisladas o adosadas entre sí.

4 Residencial. Unifamiliar Intensiva.

Son desarrollos de vivienda unifamiliar, generalmente agrupadas, formando agrupaciones adosadas en hilera, en manzana, mancomunadas, etc.

5 Industrial

Son agrupaciones de industrias de diversa índole, formando conjuntos agrupados.

6 Equipamientos

Son instalaciones de servicio público y carácter público que conforman el equipamiento al Servicio de la Comunidad.

7 Espacios Libres

Son los espacios libres de carácter y uso público, ajardinados o no, al Servicio de la Comunidad.

[Faint signature and stamp area]



ART. 31.- CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS.

A continuación se incluye un cuadro que establece la compatibilidad entre sí de los distintos usos.

CASE AMIGOO
 TUE/11/11
 10/05
 10/11

USOS	CA	VU	EC	IN	EQ
RESIDENCIAL					
Vivienda Unifamiliar	O	Δ	O	X	O
Vivienda Colectiva	Δ	O	Δ	X	X
Residencial Comunitaria 1	O	O	O	X	X
Residencial Comunitaria 2	X	X	O	X	X
Alojamiento Hotelero 1	O	O	O	X	X
Alojamiento Hotelero 2	O	O	O	X	X
Alojamiento Hotelero 3	X	O	O	X	X
Alojamiento Hotelero 4	X	O	O	X	X
INDUSTRIAL					
Taller 1	O	O	O	O	X
Taller 2	X	X	O	O	X
Industria 1	O	O	O	O	X
Industria 2	X	X	O	Δ	X
Industria 3	X	X	X	O	X
Industria 4	X	X	X	O	X
Industria 5	X	X	X	O	X
Almacén 1	O	O	O	O	X

USOS	CA	VU	EC	IN	EQ
Almacen 2	X	X	O	O	X
TERCIARIO					
Comercial 1	O	O	O	X	O
Comercial 2	X	X	O	O	X
Oficinas 1	O	O	O	O	X
Oficinas 2	X	X	O	X	X
Espectáculo 1	O	X	O	X	X
Espectáculo 2	O	X	O	X	O
Garajes 1	O	O	O	O	X
Garajes 2	X	X	O	O	X
EQUIPAMIENTO					
Locales	O	O	O	X	O
Instalaciones Singulares	O	O	O	O	Δ

O	COMPATIBLE	X	INCOMPATIBLE (PROHIBIDO)	Δ	CARACTERÍSTICO
---	------------	---	-----------------------------	---	----------------

[Handwritten signature]



ART. 32.- CONDICIONES DETALLADAS DE LOS USOS PORMENORIZADOS.

1.1 Residencial Casco Antiguo

Definición

Es la ordenación correspondiente a las unidades básicas, así calificadas y compuestas por viviendas colectivas, con la edificación ajustada a las alineaciones exteriores de las mismas.

Estas Unidades básicas, se encuentran totalmente consolidadas, y constituyen el Casco Histórico y Tradicional del municipio de Güejar. Se pretende su conservación y mantenimiento, en cuanto a trama urbana, morfología, composición y carácter.

Ambito de aplicación

Este tipo de ordenación se extiende a todas aquellas unidades básicas, así definidas por las NN.SS. y grafadas en el plano de Calificación pormenorizada.

Edificabilidad

Se establece una edificabilidad tipo de 3,00 m²/m².

Cuando se proceda por sustitución, la nueva edificación podrá alcanzar una edificabilidad igual a la que sustituye.

Alineaciones y Rasantes

Con carácter general se mantendrán las alineaciones existentes. En caso de no existir referencia, son las fijadas en el correspondiente plano de estas Normas. El Ayuntamiento, podrá establecer con carácter previo a la concesión de licencia, pequeñas rectificaciones, en las alineaciones, debidamente justificadas para solucionar problemas de seguridad o accesibilidad.

Retranqueos y Patios abiertos a fachada

En las unidades básicas, calificadas como Casco Antiguo, se autorizarán retranqueos y patios abiertos a fachada, cuyo fin sea adaptarse a situaciones preexistentes de la edificación.

Parcela Mínima

Se establece con carácter general, aquella que tenga una superficie mínima de 100 m². y un frente de fachada mínimo de 4 m.

Cualquier agregación, segregación o reparcelación que solicite licencia en este tipo de suelo, deberá cumplir estas condiciones de parcela mínima.

En unidades básicas calificadas como Casco Antiguo, se considerarán parcelas menores a la mínima establecida, cuando respetando alineaciones y rasantes, estén configuradas en el parcelario catastral existente en el momento de aprobación de estas Normas y admita edificación que cumpla las condiciones de uso y diseño contenidas en las mismas.

ARQUITECTO REDACTOR:

38



B. LUNA RODRIGO

Ocupación en planta

No se establece esta limitación pudiendo ocuparse el 100% de la parcela, sin perjuicio del Cumplimiento de las Normas de Uso y Diseño contenidas en las Normas.

En plantas sótano y semisótano se permite ocupar el 100 % siempre que su uso sea el contemplado en las normas de edificación del capítulo II de esta memoria.

Altura de la Edificación

Se fija una altura de tres (3) plantas para todas las unidades básicas calificadas como Residencial. Casco Antiguo, pudiendo elevar la altura en una planta retranqueada al objeto de no dejar medianerías vistas.

Por encima de esta altura no se autorizan otras edificaciones que las contempladas en las condiciones generales de edificación.

Patios de Parcela

Los patios cerrados de parcela, cumplirán las dimensiones mínimas y el resto de las condiciones que con carácter general se han establecido en esta Normativa.

Los patios abiertos, permitidos dentro del perímetro de Residencial. Casco Antiguo, deberán tener características tipológicas similares a las de las existentes en la Unidad Básica donde se ubiquen.

Vivienda Exterior

Para conceder licencia a una edificación con destino a vivienda, ésta deberá cumplir la condición de vivienda exterior, entendiéndose como tal, aquella que tenga al menos una habitación vividera abierta a la vía pública o a un espacio con consideración de "espacio exterior".

Aparcamientos

Las edificaciones que se proyecten deberán contar con una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m2. construidos, dentro de la propia parcela.

En zonas consolidadas que hagan inviable la construcción de las correspondientes plazas de aparcamiento, el Ayuntamiento eximirá del Cumplimiento de esta Norma.

Otras Condiciones

Las edificaciones cerradas, deberán cumplir las condiciones de diseño, higiénicas, técnicas y estéticas que se determinen en la normativa de aplicación y estas Ordenanzas.

ARQUITECTO REDACTOR:

39
1 JUN 2002
[Firma manuscrita]



1.2 Residencial. Edificación Cerrada

Definición

Es la ordenación correspondiente a las unidades básicas, así calificadas y compuestas por viviendas colectivas, con la edificación ajustada a las alineaciones exteriores de las mismas.

Estas unidades básicas, se encuentran parcialmente consolidadas con diversas tipologías de edificación exenta, medianera, etc..., de ahí su denominación como TIPOLOGIAS MIXTAS y se pretende su consolidación y/o transformación a manzanas compactas, con alineación exterior y edificación extendida a la totalidad de la parcela.

Ambito de aplicación

Este tipo de ordenación se extiende a todas aquellas unidades básicas, así definidas por las NN.SS. y a aquellas que mediante Estudios de Detalle o Planes Especiales en suelo urbano.

Aquellas unidades básicas calificadas como edificación cerrada que estuvieran total o parcialmente consolidadas por edificaciones que no se ajusten a esta tipología, no quedarán descalificadas, tendiéndose a corregir esta situación con las actuaciones futuras.

Edificabilidad

Residencial Edificación Cerrada: 2,00 m²/m².

Alineaciones y Rasantes

Son las fijadas por las NN.SS. en el plano correspondiente y las que señalen los Planes Especiales y los Estudios de Detalle en los casos de pequeños ajustes y adaptaciones.

Retranqueos y Patios abiertos a fachada

En las unidades básicas, calificadas como Residencial Edificación Cerrada, se autorizarán retranqueos y patios abiertos a fachada, cuyo fin sea adaptarse o resolver situaciones preexistentes de edificaciones con tipologías diversas.

Parcela mínima

· Se establece con carácter general, aquella que tenga una superficie mínima de 100 m². y un frente de fachada mínimo de 4 m.

· Cualquier agregación, segregación o reparcelación que solicite licencia en este tipo de suelo, deberá cumplir estas condiciones de parcela mínima.

· En unidades básicas calificadas como Residencial Edificación Cerrada y que se encuentren parcialmente consolidadas, se considerarán parcelas menores a la mínima establecida, cuando respetando alineaciones y rasantes, estén configuradas en el parcelario catastral existente en el momento de aprobación de estas Normas y admita la edificación que cumpla las condiciones de uso y diseño contenidas en las mismas.

ARQUITECTO REDACTOR:

40

víc. B. LUIS RODRÍGUEZ



Ocupación en planta

La ocupación será igual ó inferior al 75% de la superficie del solar en cualquiera de las plantas, pudiendo en planta baja ocupar el 100% de la superficie de la misma cuando esta planta se destine a un uso distinto del de vivienda.

En plantas sótano y semisótano se permite ocupar el 100 % siempre que su uso sea el contemplado en las normas de edificación del capítulo II de esta memoria.

Altura de la edificación

Se fija una altura de tres (3) plantas para todas las unidades básicas calificadas como Residencial. Edificación Cerrada, pudiendo elevar la altura en una planta retranqueada al objeto de no dejar medianerías vistas.

Por encima de esta altura no se autorizan otras edificaciones que las contempladas en las condiciones generales de edificación.

Patios de Parcela

Los patios cerrados de parcela cumplirán las dimensiones mínimas y el resto de las condiciones que con carácter general se han establecido en esta Normativa.

Los patios abiertos, permitidos dentro del perímetro de Residencial. Edificación Cerrada, deberán tener características tipológicas similares a las de las existentes en la unidad básica donde se ubiquen.

Vivienda Exterior

Para conceder licencia a una edificación con destino a vivienda, ésta deberá cumplir la condición de vivienda exterior, entendiéndose como tal aquella que tenga al menos una habitación vividera abierta a la vía pública o a un espacio con consideración de "espacio exterior".

Aparcamientos

Las edificaciones que se proyecten deberán contar con una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m². construidos, dentro de la propia parcela.

En zonas consolidadas que hagan inviable la construcción de las correspondientes plazas de aparcamiento, el Ayuntamiento eximirá del Cumplimiento de esta Norma.

Otras Condiciones

Las edificaciones cerradas, deberán cumplir las condiciones de diseño, higiénicas, técnicas y estéticas que se determinen en estas normas.

ARQUITECTO REDACTOR:

41

VÍCTOR



1.3 Residencial. Vivienda Unifamiliar

Definición

Es la ordenación correspondiente a las unidades básicas, así calificadas y compuestas por viviendas unifamiliares en cualquiera de sus tipologías- Aisladas, adosadas, en línea, mancomunadas, etc.-.

Las Normas Subsidiarias distinguen *dos agrupaciones de vivienda unifamiliar -extensiva e intensiva-* en función de la edificabilidad y otras condiciones urbanísticas establecidas para cada caso.

Ambito de Aplicación

Este tipo de ordenación en cada una de sus categorías, se extiende a todas aquellas unidades básicas así definidas en las Normas Subsidiarias, y a aquellas que mediante Estudios de Detalle o Planes Especiales en suelo urbano así lo estableciesen.

Edificabilidad

Vivienda Unifamiliar Intensiva: 0,75 m²/m².
Vivienda Unifamiliar Extensiva: 0,50 m²/m².

Alineaciones y Rasantes

Son las fijadas por las Normas Subsidiarias en el plano correspondiente y las que señalen los Planes Especiales y los Estudios de Detalle en los casos que corresponda.

Retranqueos y Separaciones a Linderos

· En *Vivienda Unifamiliar Extensiva*, la separación mínima a cualquier lindero, será de 3 mts. desde cualquier punto de la fachada, pudiéndose excepcionar en los siguientes casos:

a) Podrán edificarse viviendas adosadas a un solo lindero- tipo pareadas- siempre que exista compromiso de ambos propietarios mediante acta notarial, formando las edificaciones una sola unidad formal, o cuando la ordenación en detalle de toda la unidad básica así lo determine.

En situaciones consolidadas, con medianerías existentes, no será necesario el compromiso notarial para adosarse, si bien será obligatorio el tratamiento completo de la medianería por parte del que se adose.

· En *Vivienda Unifamiliar Intensiva*, la separación mínima a la alineación exterior de fachada, será de 3 mts., desde cualquier punto de la misma, pudiéndose adosar a cualquiera de los otros linderos, sin perjuicio de las determinaciones en materia de patios, luces rectas, etc... debiendo ser tratados los paramentos que queden vistos, con la misma calidad y textura que el resto de fachadas.

Cuando la ordenación en detalle de una unidad básica completa, así lo establezca según informe previo de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, las viviendas no habrán de retranquearse respecto de la alineación oficial exterior.

ARQUITECTO REDACTOR:

42

VÍCTOR B. LUNA RODRIGO

Parcela mínima

En *Vivienda Unifamiliar Extensiva*, la parcela mínima será de 250 m². con un frente de fachada mínimo de 8 mts. lineales.

En *Vivienda Unifamiliar Intensiva*, la parcela mínima será de 125 m². y un frente mínimo de 4,00 mts. lineales.

Cuando se proceda por sustitución de una edificación preexistente, esta tendrá a todos los efectos, consideración de parcela mínima, aún cuando no cumpla las determinaciones anteriores.

Ocupación en planta

En *Vivienda Unifamiliar Extensiva*, la ocupación máxima en planta, será del 40% de la superficie del solar.

En *Vivienda Unifamiliar Intensiva*, la ocupación máxima en planta será del 60% de la superficie del solar.

Cuando se proceda por sustitución, la ocupación en planta podrá ser siempre igual a la del edificio principal sustituido.

En plantas sótano y semisótano se permite ocupar el 100 % siempre que su uso sea el contemplado en las normas de edificación del capítulo II de esta memoria.

Altura de la Edificación

Con carácter general se fija un límite de dos (2) plantas de altura máxima. En las viviendas unifamiliares se autoriza la construcción de un Torreón, por encima del número máximo de plantas, y con una superficie construida máxima de 25 m². Este torreón cumplirá las condiciones establecidas en el art.15.4. "Construcciones permitidas por encima de la altura máxima reguladora".

Patios

Cuando existen patios interiores de parcela, éstos deberán cumplir las condiciones que con carácter general se determinan en estas Normas. Si estos patios interiores estuviesen rodeados por la propia edificación, no tendrían que cumplir las determinaciones anteriores.

Aparcamientos

Las edificaciones que se proyecten deberán contar dentro de la propia parcela con una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m². edificados.

En el caso de *Vivienda Unifamiliar Intensiva*, cuando se trate de actuaciones en conjunto, se permitirán aparcamientos mancomunados a todas las viviendas, situados en el subsuelo de las zonas comunes. En zonas consolidadas que hagan inviable la construcción de las correspondientes plazas de aparcamiento, el Ayuntamiento eximirá del cumplimiento de esta Norma.

Otras Condiciones

Las viviendas unifamiliares deberán cumplir las condiciones de diseño, higiénicas, técnicas y estéticas que se determinan en la normativa.

1.4 Industrial

Definición

Se definen como ordenaciones de carácter industrial, aquellas que se corresponden con instalaciones dedicadas a actividades productivas de transformación y almacenaje de materias o bienes y a la protección de ciertos servicios ligados al transporte.

Las NN.SS. definen los siguientes tipos de ordenación industrial, en relación con la Normativa de usos: Industria singular, Taller industrial y Almacenes.

Ambito de aplicación

El ámbito de aplicación para cada uno de los tipos de ordenaciones industriales, se corresponde con las unidades básicas así definidas por las NN.SS. y aquellas otras que mediante Planes Especiales lo estableciesen.

Edificabilidad

Industria singular	1,00 m ² /m ² .
Taller	1,00 m ² /m ² .
Almacén	1,50 m ² /m ² .

Las ordenaciones de carácter industrial que estén situadas dentro de una manzana o unidad básica de carácter residencial, deberán cumplir las condiciones particulares de la edificación correspondiente al tipo de ordenación residencial de que se trate.

Cuando estas ordenaciones se extienden a la totalidad o a la mayor parte de una manzana, deberá cumplir las condiciones particulares que se expresan a continuación o las que existan con carácter general, sin perjuicio de que si por las características de la instalación sea posible, esta se podrá asimilar al tipo de ordenación residencial predominante en el entorno.

Cuando una instalación industrial, por necesidades técnicas o de otro tipo, no pueda ajustarse a las condiciones establecidas con carácter general y particular para el tipo de ordenación correspondiente, podrá proponer la modificación de dichas condiciones mediante la redacción de un Estudio de Detalle, en el que se deberá justificar detalladamente la necesidad de tal alteración, incluso mediante estudios de impacto medio ambiental.

Alineaciones y Rasantes

Son las fijadas por las NN.SS. en el plano correspondiente y las que señalen los Planes Especiales y Estudios de Detalle.

Retranqueos y separación de linderos

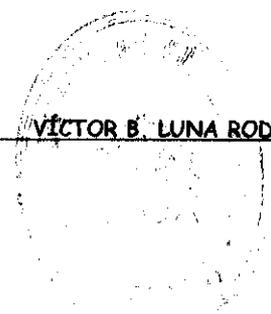
En las ordenaciones de carácter específicamente industrial, la separación mínima a la alineación exterior será de 3 mts., que será espacio de maniobra propio del uso a que se destine.

La edificación podrá adosarse al resto de los linderos sin perjuicio de las determinaciones en materia de patios, luces rectas, etc... debiendo ser tratados los paramentos que quedan vistos con la misma calidad y textura que el resto de la fachada.

ARQUITECTO REDACTOR:

44

VÍCTOR B. LUNA RODRIGO



Parcela mínima

Será la que se corresponda con la parcelación catastral existente en el momento de la aprobación de las NN.SS. Cuando la parcela sobre la que se solicite licencia de edificación sea el resultado de una agregación, subdivisión o reparcelación, se considerará parcela mínima aquella que tenga una superficie mínima de 150 m² y un frente de fachada mayor de 7,50 m. lineales.

Ocupación en planta

La ocupación en planta podrá ser igual o inferior al 75% de la superficie de la parcela.

En plantas sótano y semisótano se permite ocupar el 100 % siempre que su uso sea el contemplado en las normas de edificación del capítulo II de esta memoria.

Alturas

Con carácter general, se fija un límite de dos (2) plantas de altura máxima.

Cuando la instalación industrial tenga unas características tipológicas, constructivas, etc... que hagan necesario alturas superiores a las fijadas en las Condiciones Generales de edificación, o elementos que rebasen la máxima altura de 2 plantas, el Ayuntamiento autorizará su instalación, previa justificación detallada del mismo y específicamente sobre su impacto en el entorno próximo y en el paisaje general.

Aparcamientos

Las edificaciones que se proyecten deberán contar con una plaza de aparcamiento por cada 100 m². construidos, situadas dentro de la propia parcela.

En zonas consolidadas que hagan inviable la construcción de las correspondientes plazas de aparcamiento, el Ayuntamiento eximirá del cumplimiento de esta Norma.

Otras Condiciones

Las edificaciones, deberán cumplir las condiciones de Diseño, Higiénicas, Técnicas y Estéticas que se determinen en la normativa.

ARQUITECTO REDACTOR:

45

VÍCTOR B. LUNA RODRÍGUEZ



1.5 Equipamientos.

Definición

Se entiende por ordenaciones de equipamiento comunitario aquellas que se corresponden con actividades relacionadas con la dotación de servicios de interés público y social (excepto infraestructuras) necesarias para satisfacer las necesidades colectivas de la población, con independencia de su titularidad (pública, privada o colectiva).

Ambito de aplicación

El ámbito de aplicación de ordenaciones de equipamiento comunitario se corresponde con las unidades básicas así definidas por las NN.SS. y a aquellas otras que mediante Planes Especiales lo establecieran.

Edificabilidades

- Centro cultural: 1,50 m²/m².
- Centro docente: 1,00 m²/m².
- Centro sanitario/ Asistencial: 2,00 m²/m².
- Centro deportivo: 0,75 m²/m².
- Centro religioso: 1,00 m²/m².

- La ordenación de equipo comunitario dentro de una manzana o unidad básica de carácter residencial, deberán cumplir las condiciones particulares de la edificación correspondientes al tipo de ordenación residencial de que se trate.

- Cuando estas ordenaciones se extiendan a la totalidad o a la mayor parte de una manzana deberán cumplir las condiciones particulares que se expresan a continuación o las que existan con carácter general sin perjuicio de que siempre que por las características de la instalación sea posible, ésta se podrá asimilar al tipo de ordenación residencial predominante en el entorno.

- Cuando una instalación de equipo comunitario por necesidades técnicas, tipológicas o de otro tipo no pueda ajustarse a las condiciones establecidas con carácter general y particular para el tipo de ordenación correspondiente, podrá proponer la modificación de dichas condiciones mediante la redacción de un Estudio de Detalle, en el que se deberá justificar detalladamente la necesidad de tal alteración, incluso mediante estudios de impacto medio ambientales.

Alineaciones y Rasantes

Son las fijadas por las NN.SS. en el plano correspondiente y las que señalen los Planes Especiales y Estudios de Detalle.

Parcela mínima

Será la que corresponda con la parcelación catastral existente en el momento de la aprobación de las NN.SS. Cuando la parcela sobre la que se solicite licencia de edificación sea el resultado de una agregación, subdivisión o reparcelación, se considerará parcela mínima aquella que tenga una superficie mínima de 120m². y un frente de fachada mayor de 5,00 m. lineales.

ARQUITECTO REDACTOR:

46



Ocupación en planta

La ocupación en planta podrá ser del 100% de la superficie de la parcela.

En plantas sótano y semisótano se permite ocupar el 100 % siempre que su uso sea el contemplado en las normas de edificación del capítulo II de esta memoria.

Alturas

Con carácter general, se fija un límite de tres (3) plantas de altura máxima.

Cuando el equipamiento tenga unas características tipológicas, constructivas, etc..., que hagan necesario alturas superiores a las fijadas en las Condiciones Generales de edificación, o elementos que rebasen la máxima altura de 3 plantas, el Ayuntamiento autorizará su instalación, previa justificación detallada del mismo y específicamente sobre su impacto en el entorno próximo y en el paisaje general.

Aparcamientos

Las edificaciones que se proyecten deberán contar con una plaza de aparcamiento por cada 100 m2. construidos, situadas dentro de la propia parcela.

En zonas consolidadas que hagan inviable la construcción de las correspondientes plazas de aparcamiento, el Ayuntamiento eximirá del cumplimiento de esta Norma.

Otras condiciones

Las edificaciones, deberán cumplir las condiciones de Diseño, Higiénicas, Técnicas y Estéticas que se determinen en estas normas.

ARQUITECTO REDACTOR:

47

VÍCTOR B. LUNA RODRIGO

ART. 33.- CONDICIONES DETALLADAS DE LAS EDIFICACIONES.

1 Edificación Residencial

1. Viviendas

Además de la normativa propia del tipo de promoción de viviendas que sea de aplicación, los locales destinados a vivienda unifamiliar han de cumplir las condiciones que siguen:

- El programa funcional mínimo de las viviendas- salvo los denominados "estudios"- constará, como mínimo, de cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo completo, un dormitorio doble, del tamaño que más adelante se denomina principal, o dos dormitorios sencillos, además de las superficies de almacenamiento que le correspondan en función del número de personas que puedan vivir en ella.
- No se admiten viviendas de superficie útil menor de 30 m²., salvo los denominados "estudios". Se entiende por superficie útil -a efectos del cómputo anterior la comprendida en planta dentro del perímetro definido por los paramentos de los elementos verticales que cierran cada espacio siempre que su altura libre sea igual o superior a 1,50m., no incluyéndose las terrazas, balcones, patios o tendederos.
- Las superficies y dimensiones mínimas en planta de cada una de las dependencias de la vivienda serán:
 - Estar-comedor: en el que pueda inscribirse un círculo mínimo de 2.50 metros de diámetro y con la superficie útil mínima de 14 m².
 - Cocina: pieza vividera en la que pueda inscribirse un círculo mínimo de 1,50m de diámetro y cuya superficie útil sea, como mínimo, de 6 m². Si la cocina se incorpora al estar-comedor en un único espacio se incrementarán las superficies mínimas de éste último en 4 m².
 - Dormitorio principal: con cabida para cama doble y cuna y superficie útil mínima de 10 m² y de lado mínimo 2,40m.
 - Dormitorio doble: con cabida para dos camas, superficie útil mínima de 8 m² y de lado mínimo 2,20 m.
 - Dormitorio sencillo: con cabida para una cama, superficie útil mínima de 6m² y de lado mínimo 1,80 m.
 - Cuarto de aseo: dotado con lavabo, inodoro, baño o aseo con ducha de 100 cm. de lado y bidé. La superficie del cuarto de aseo principal será superior a 3,50 m² y la del aseo adicional a 2,50 m².
 - Tendedero: Toda vivienda de más de un dormitorio estará dotada de una superficie cubierta y abierta (con piso o sin él) de al menos 2m² destinados a tender la ropa. El espacio de tendedero podrá ser sustituido por 5.00 m. de cuerda para tender ropa bien dentro del patio de parcela o bien en dependencia expresamente destinada a este uso situada en la cubierta. Este espacio no computa edificabilidad.
 - Pasillos: si dispone de ellos serán de una anchura mínima de 0,85 m. Podrán existir estrangulamientos máximos de 0.80 m. en logitudes máximas de 0,30 m. (nunca situados frente a una puerta). Los pasillos permitirán el paso a cualquier habitación vividera de un rectángulo en planta de 0,40 m x 1,60 m.
- La altura libre mínima de una vivienda será de 2,50 m., admitiéndose hasta un 10% de la superficie útil con alturas inferiores (pero siempre superiores a 2,20 m).

ARQUITECTO REDACTOR:

48

VÍCTOR B. LUNA RODRIGO

- En la distribución interior de la vivienda habrán de tenerse en cuenta las siguientes condiciones:

· Ningún dormitorio podrá tener acceso directo desde la cocina debiendo como mínimo, disponer de una esclusa.

· El acceso al cuarto de aseo no podrá hacerse a través de la cocina. Si el acceso se dispone a través del estar-comedor ambas dependencias deberán quedar separadas por una esclusa con doble puerta.

· Las escaleras interiores, en viviendas unifamiliares, tendrán un ancho mínimo de 80cm. y podrán ser de un solo tramo de hasta 16 peldaños. Se admiten escaleras compensadas y dimensiones de peldaño de hasta 20 cm. de tabica y 25 cm. (mínimo) de huella.

· Los huecos exteriores que supongan peligro de caída estarán protegidos por un antepecho ciego, barandilla o similar de 100cm. de altura mínima. En el diseño de esta protección no se admiten huecos con luces libres menores de 12 cm. (5 cm. a ras del suelo) ni elementos que faciliten su escalada. Cuando la protección sea transparente deberá ser, necesariamente, de vidrio tleplado o armado o de material plástico irrompible.

- Las condiciones mínimas de iluminación y ventilación que han de verificar las viviendas son:

· Todas las piezas habitables dispondrán de ventanas localizadas adecuadamente con superficie acristalada mayor o igual a 1/8 de la superficie útil de la habitación. La superficie practicable, a efectos de ventilación, será de la menos 1/15 de dicha superficie útil. No obstante la iluminación y ventilación de aseos y cocinas podrá realizarse por lucernarios de dimensión no inferior a 0,50m² con superficie practicable (fija o variable) no inferior a 0,1m².

· Aquellas piezas que no sean habitables no podrán tener una superficie mayor de 6 m² (trastero, almacén o despensa interiores), y si no disponen de luz y ventilación natural, no permitirán la inscripción de un círculo de 1,80 m. en planta.

· Los cuartos de baño o aseos sin ventilación por fachada o patio (según las anteriores condiciones) dispondrán de conducto independiente o colectivo homologado de ventilación forzada estática.

· Las estancias y cocinas dispondrán de acometidas a los conductos de eliminación de humos de combustión directa al exterior sobre la cubierta del edificio.

- El equipamiento y dotación de instalaciones y servicios de la vivienda se considera parte integrante de la misma y los requisitos mínimos que han de verificar son:

· El usuario debe poder disponer de una dotación mínima de agua potable capaz para un consumo de 80/l. día/usuario, distribuida en la vivienda por una instalación que conduzca el agua como mínimo hasta los puntos de consumo donde se prevean actividades de higiene personal y preparación de alimentos, con un caudal mínimo de 0,15 l/s de agua caliente.

· Todas las instalaciones de fontanería y saneamiento dispondrán del correspondiente equipo terminal dispuesto para su uso y en los emplazamientos previstos se situarán, al menos, un fregadero, una ducha, un lavabo y un inodoro.

· El usuario debe disponer de energía eléctrica distribuida en la vivienda mediante una instalación que permita la iluminación y tomas de corriente con una potencia global igual o mayor a la definida en la legislación vigente.

ARQUITECTO REDACTOR:

49

VÍCTOR B. LUNA RODRIGO

· Las instalaciones de calefacción, acondicionamiento de aire, agua caliente, gas, teléfono, antenas de televisión, etc... y sus accesorios, deberán cumplir con las condiciones vigentes y en ningún caso podrán constituir peligro o molestias para los vecinos.

· Toda clase de instalaciones (subidas de humo, chimeneas, conducciones, desagües, maquinaria, etc...) se realizarán en forma que garantice- tanto al vecindario como a los viandantes- la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones o ruidos.

· Salvo vivienda unifamiliar- no se permite su ubicación en plantas sótano o semisótano. Si se sitúan en planta baja el nivel de suelo deberá situarse a una altura mínima de 0,70m. sobre rasante y el piso será forjado y separado del terreno natural con una cámara de aire ventilada de 25cm. mínimo.

· El usuario podrá acceder a la vivienda libremente desde un espacio comunitario o desde el espacio público exterior y el portal o zagúan de entrada tendrá unas dimensiones mínimas de 1.50 m. de fondo y 1.50 m de ancho. En estas dimensiones mínimas no podrán disponerse peldaños.

A estos espacios no podrán abrir locales comerciales o industriales ni servirán de acceso al público o mercancías de los citados locales.

· En todo el recorrido de acceso hasta la vivienda dentro del edificio las bandas de circulación, limitadas por parámetros u otros elementos, tendrán un ancho mínimo de 1,20 m., y estarán dimensionadas en función de la posibilidad de evacuación -en caso de fuego- de la población a que se sirvan.

· Los edificios de más de tres plantas- fuera de Casco Antiguo- deberán disponer de ascensor. El número de ascensores será, al menos, de uno por cada veinte viviendas o fracción.

- La estructura de la edificación será resistente al fuego y los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos o vibraciones, cuyos niveles se determinan en las Normas Básicas de la Edificación NBE-CPI-96, NBE-CA-88, NBE-CT-79 y cualesquiera otras que en su momento puedan promulgarse.

2. Alojamientos Hoteleros y Residencias Comunitarias

Cumplirán las condiciones que le sean de aplicación de las establecidas con carácter general para las viviendas, así como la legislación propia y Normativa específica que les sea de aplicación, ya sea de carácter local, autonómico o nacional.

Cuando en un mismo edificio coexistan viviendas e instalaciones hoteleras, éstas últimas deberán adoptar las medidas adecuadas con el fin de evitar molestias y otros perjuicios a los usuarios de las viviendas.

- La estructura de la edificación será resistente al fuego y los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos o vibraciones, cuyos niveles se determinan en las Normas Básicas de la Edificación NBE-CPI-96, NBE-CA-88, NBE-CT-79 y cualesquiera otras que en su momento puedan promulgarse, así como las que sean de aplicación en materia de protección ambiental que quedan recogidas en los usos hoteleros.

ARQUITECTO REDACTOR:

50

VÍCTOR B. LUNA RODRIGO

3. Edificación Industrial

3.1. Talleres

Las instalaciones que se correspondan con el uso del taller, habrán de cumplir las siguientes condiciones de carácter general y, en su caso, las de carácter específico que les correspondan:

- Los locales destinados a estos usos cumplirán en todo caso, las determinaciones establecidas en la Reglamentación existente sobre Seguridad e Higiene en el Trabajo, en todo aquello que les sea aplicable.
- Dispondrán de las medidas correctoras necesarias para garantizar la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos.
- En el caso en que en el mismo edificio existan viviendas, éstas deberán disponer de accesos y escaleras independientes de manera que no causen molestias a los vecinos.
- Los talleres no podrán comunicarse con las viviendas, cajas de escalera ni portal si no es a través de una habitación o espacio intermedio.
- Cuando un taller cuente con más de 10 operarios deberá contar con servicios separados para ambos sexos.
- La altura libre de los talleres será la que les corresponda por aplicación de las condiciones de la edificación, en ningún caso será inferior a 2,50 m., incluso en los sótanos y semisótanos.
- Los talleres deberán disponer de luz y ventilación natural, que se podrá complementar por procedimientos artificiales, debiendo en este caso cumplir las prescripciones técnicas que les sean aplicables, pudiendo ser supervisadas en cualquier momento por el Ayuntamiento. Los huecos tendrán una superficie igual o mayor de un décimo (1/10) de la superficie en planta del local.
- La potencia total instalada, para los diferentes niveles, se medirá sumando la de cada uno de los motores que accionan máquinas. No se evaluarán como potencia las máquinas portátiles de potencia igual o inferior a 250 W cuando su número no exceda de cuatro, ni la de los aparatos de aire acondicionado, ventilación forzada, transporte interior, etc... Los límites correspondientes los deberán cumplir todos y cada uno de los locales individuales que se puedan agrupar en un edificio.
- Los niveles de contaminación ambiental no sobrepasarán los máximos fijados por la distinta legislación vigente en cada momento y que sean de aplicación.
- Los motores, máquinas y otras instalaciones, deberán montarse bajo la dirección de un técnico legalmente competente, debiendo cumplir todas las prescripciones existentes en cuanto a seguridad y protección acústica y térmica, no pudiendo transmitir vibraciones al resto del inmueble.
- Por debajo de las viviendas, no se permitirá la existencia de aparatos de producción de acetileno empleado en las instalaciones de soldadura oxiacetilenica.
- En todo local en el que se acumulen materiales combustibles como: recortes de papel, cartón, virutas de madera, plásticos, etc...; deberán instalarse sistemas de detección de humos o rociadores automáticos.

ARQUITECTO REDACTOR:

51

VÍCTOR B. LUNA RODRIGO

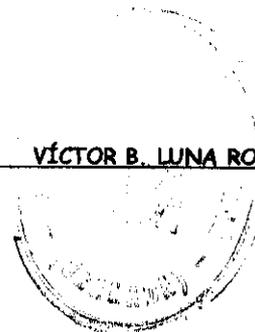
- En ningún caso se autorizará el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos, en locales que formen parte o sean contiguos a viviendas. Estas actividades tendrán que ubicarse, forzosamente, en zonas de carácter industrial exclusivo.
- Cuando la superficie de la instalación sea superior a 250 m²., habrá de disponer de una zona exclusiva para carga y descarga con capacidad mínima de un camión.

3. 2. Industrias.

- Deberán cumplir con carácter general, las condiciones establecidas para el uso de Talleres, aplicadas a la totalidad de la instalación o a la parte de ella que tenga uso industrial, en el resto se aplicarán las condiciones que les correspondan en función de la actividad que desarrollen (oficinas, locales de exposición y venta, etc...). Y en cualquier caso, será de aplicación lo previsto en la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental y en los reglamentos que la desarrollan.
- Cuando sean necesarias la iluminación y ventilación artificiales, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de estas instalaciones que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento, en el supuesto de que éstas no fueran satisfactorias, se fijará por los Servicios Técnicos Municipales, un plazo para corregir las deficiencias, pudiendo clausurarse total o parcialmente el local si a su finalización no funcionara correctamente.
- La instalación de calderas y recipientes a presión, deberá cumplir lo establecido por la legislación vigente, poniendo especial atención en las medidas de seguridad.
- Para la clasificación de las actividades según los conceptos de molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, se estará a lo dispuesto en el Decreto 24/12/1961 de 30 de noviembre, que será de aplicación simultánea con las presentes Normas, sin perjuicio de lo que pueda establecerse mediante adaptaciones e interpretaciones motivadas por la adecuación a los cambios tecnológicos y de la actualización de dichas normas y/o reglamentos.

3. 3. Almacenes

- Cumplirán con carácter general, las condiciones establecidas para el uso de Talleres, aplicadas a la totalidad de la instalación o a la parte de ella que esté destinada a almacén, al resto se le aplicarán las condiciones que les correspondan en función de la actividad a la que estén destinadas.
- Cuando los locales de almacén sean anejos a otros con uso comercial o de oficinas, deberán cumplir las condiciones que se establecen para estos usos. Sus aseos podrán ser comunes con los del uso principal.
- No podrán almacenarse materias explosivas o peligrosas más que en edificios exclusivos (Nivel 2) y en las mismas condiciones que sean de aplicación a las industrias molestas, insalubres, nocivas o peligrosas. Estas instalaciones deberán ubicarse en zonas de uso industrial.



4 Edificación Terciaria

4.1. Comercial

Todos los locales de uso comercial, deberán observar las siguientes condiciones de carácter general y, en cada caso, los de carácter específico que les correspondan.

- En el caso en el que en el edificio existan viviendas, éstas deberán disponer de accesos, escaleras y ascensores independientes.
- La altura de los bajos comerciales, será la que corresponda por las condiciones de edificación. La altura libre mínima para semisótano o sótano será de 2,50 metros.
- Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios hasta 100 m²: un inodoro y un lavabo; por cada 200 m², más o fracción, se aumentarán un inodoro y un lavabo. En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, debiendo instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.
- La luz y ventilación de los locales comerciales, podrá ser natural o artificial.

En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total superior a 1/8 de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos.

En el segundo caso, se exigirá la presentación detallada de los proyectos de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

En el supuesto de que no fuesen satisfactorios o no funcionasen adecuadamente, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local, hasta que se adopten las medidas correctoras oportunas.

- Los locales comerciales contarán con las salidas de emergencia, accesos especiales para extinción de incendios, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, estime necesarias el Ayuntamiento.
- La estructura de la edificación será resistente al fuego y los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos o vibraciones, cuyos niveles se determinan en las Normas Básicas de la Edificación NBE-CPI-96, NBE-CA-88, NBE-CT-79 y cualesquiera otras que en su momento puedan promulgarse, así como las que sean de aplicación en materia de protección ambiental que quedan recogidas en los usos industriales.
- Con iguales condiciones se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc...

ARQUITECTO REDACTOR:

53

VÍCTOR B. LUNA RODRIGO



4. 2. Oficinas

Todos los locales de oficinas deberán observar las siguientes condiciones de carácter general y, en cada caso, las específicas que les correspondan.

- En el caso en que en el edificio existan viviendas, éstas deberán disponer de accesos, escaleras y ascensores independientes.
- La altura de los Bajos de Oficinas será la que corresponda por condiciones de edificación. La altura libre mínima para el semisótano o sótano, será de 2,50 metros.
- Los Bajos de Oficinas dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 m², dos inodoros y dos lavabos; por cada 100 m² más o fracción, se aumentarán un inodoro y un lavabo. Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, debiendo instalarse con un vestíbulo de aislamiento.
- La luz y ventilación de las zonas de trabajo en los locales de Oficinas, será natural, pudiendo ser completada con ventilación artificial en las piezas no vivideras.
- Los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total mayor de 1/8 de la que tenga la planta del local.
- Se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y ventilación que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran adecuadamente, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local, hasta que se adopten las medidas correctoras oportunas.

- Dispondrán de los accesos, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y, de acuerdo con las características de la actividad, sean de aplicación por la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96.
- La estructura de la edificación será resistente al fuego y los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos o vibraciones, cuyos niveles se determinan en las Normas Básicas de la Edificación NBE-CPI-96, NBE-CA-88, NBE-CT-79 y cualesquiera otras que en su momento puedan promulgarse, así como las que sean de aplicación en materia de protección ambiental que quedan recogidas en los usos industriales.

4. 3. Locales de Reunión

Todos los locales de reunión, deberán observar las siguientes condiciones de carácter general y, en cada caso, las específicas que les correspondan.

- Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes en la materia o en su defecto aquellas condiciones que le sean de aplicación del uso comercial y sus instalaciones las condiciones de los usos industriales.
- Asimismo, las condiciones de accesos y de seguridad en general, deberán ajustarse a la reglamentación correspondiente de espectáculos que le sean de aplicación.
- Los locales de espectáculos o reunión deberán cumplir rigurosamente las determinaciones del Reglamento de Espectáculos y de la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96.

ARQUITECTO REDACTOR:

54

VICEDIRECTOR B. BEÑA RODRÍGO



4. 4. Garajes

Todos los Garajes deberán cumplir las siguientes condiciones de carácter general y, en cada caso, las específicas que les correspondan.

- Las plazas de aparcamiento, tendrán dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 m2.
- Las calles de acceso a las plazas tendrán 3.00 m. mínimo de ancho si se disponen las plazas en paralelo y de 4.50 m. si se disponen perpendicular a dicha calle.

El número de coches en el interior de los garajes no podrá exceder del correspondiente a una superficie de 20 m2. útiles por coche. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará 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.

- La altura libre de las plantas destinadas a garajes, nunca será inferior a 2,20 m.
- Las rampas de acceso, cuando sean rectas, no sobrepasarán una pendiente del 16% y cuando sean curvas del 12%, medida en el eje. La anchura mínima será de 3 m. con el sobre ancho necesario en las curvas, su radio de curvatura será superior a 6 m. medido también en el eje.
- Los garajes, sus establecimientos y locales anejos, dispondrán de un espacio de acceso de 3 m. de ancho y 5 m. de fondo como mínimo, con piso sensiblemente horizontal (máximo 5% de pendiente), en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El Ayuntamiento, en caso de no ser posible por las condiciones del solar, podrá eximir de esta condición.
- Los garajes menores de 500 m2. de superficie, tendrán un acceso de 3 m. de ancho como mínimo. En los de mayor superficie, el ancho del acceso será de 3, 4 ó 5 metros, según los anchos de calle.
- En los garajes en los que se prevea la permanencia de personal laboral, se instalarán aseos para los mismos en la proporción establecida para usos industriales.
- Los garajes cumplirán las Normas Básicas de la Edificación y especialmente las del anejo "Condiciones particulares del uso de Garajes y Aparcamientos" de la NBE-CPI-96. Debiéndose especificar en los proyectos correspondientes la naturaleza, espesores y características de los materiales protectores.

Cumplirán, asimismo, con los límites máximos de contaminación ambiental establecidos en Usos Industriales, que les sean de aplicación.

Estas instalaciones cumplirán, también, todas las disposiciones vigentes o que puedan promulgarse en un futuro en todo aquello que les afecte.

- La ventilación, natural o forzada, estará proyectada con la amplitud suficiente -en proporción superior a la señalada en el Reglamento de Actividades Molestas- para impedir la acumulación de vapores y gases nocivos, siendo obligatorio disponer de aparatos detectores de CO2 que accionen automáticamente las instalaciones mecánicas de ventilación exclusiva. Los conductos de evacuación estarán contruidos con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán en un metro la altura máxima permitida por las Normas de Edificación. Estos patios o chimeneas quedarán libres en toda su altura, sin resaltes ni remetidos.

ARQUITECTO REDACTOR:

55



- La ventilación forzada deberá realizarse de manera que el número de renovaciones/hora de aire y gases del ambiente del garaje, sea necesario para cumplir la reglamentación específica que le sea de aplicación. En todo caso, deberá asegurarse una renovación mínima de aire de 15 m³/hora por metro cuadrado de superficie y su utilización no producirá ruidos de nivel superior a los admitidos para las industrias según dimensiones y situación.

Los extractores se instalarán en los puntos altos del local, acoplados a las correspondientes chimeneas de ventilación, que serán independientes de las del resto del inmueble, y lo más distantes posible de las tomas de aire que se situarán próximas al suelo del local, debiendo cumplir la legislación correspondiente sobre instalaciones eléctricas y protección contra el fuego. El mando de los extractores se situará en el exterior del recinto del garaje o en una cabina resistente al fuego y de fácil acceso.

- La iluminación artificial se realizará solo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado cumplirán la normativa específica que les afecte.

- Queda expresamente prohibido el almacenamiento de carburantes y combustibles líquidos fuera de los depósitos de los coches. Se prohíbe también el almacenamiento de toda clase de materiales, incluso dentro de los vehículos.

5. Edificación de Equipamientos

5. 1. Locales de Usos Colectivos

Todos los locales de uso colectivo deberán cumplir las siguientes condiciones de carácter general y, en cada caso, las de carácter específico que les correspondan.

- Los locales de uso colectivo cumplirán en todo caso las Normas Básicas de la Edificación, así como las disposiciones que fije la normativa vigente para cada tipo de actividad, sin perjuicio de las que se deriven de la aplicación de las Normas y Ordenanzas de las presentes Normas Subsidiarias en aquello que les fuere de aplicación.

- Los locales destinados a usos colectivos cumplirán las condiciones asignadas a los otros usos básicos cuyas características les sean más afines. Esta condición se aplicará tanto a la actividad principal como a las actividades complementarias (oficinas, comercio, vivienda, talleres, etc...) que pudieran formar parte del mismo.

- Todo local dispondrá de huecos al exterior, para su iluminación y ventilación, con una superficie igual o mayor a 1/8 de la superficie útil del local.

- Los locales destinados a usos colectivos dispondrán de aseos independientes para ambos sexos en la proporción mínima que establece el Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Deportivas. No podrán comunicar directamente con el resto de los locales, debiendo disponer de un vestíbulo o zona de aislamiento. Cuando la superficie de los locales sea superior a 500 m² útiles los aseos deberán ventilar directamente a fachada o patio de proporciones adecuadas, disponiendo, además, en todos los casos de conductos independientes de ventilación forzada estática.

ARQUITECTO REDACTOR:

56



**CAPITULO III.- CONDICIONES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA DE LAS DISTINTAS
UNIDADES DE EJECUCIÓN.**

ART. 34.- OBTENCIÓN DE DOTACIONES PUBLICAS.

En la ordenación general gráfica se han previsto las dotaciones locales, tanto de espacios libres como de equipamientos y viales, que deberán cederse en el proyecto de equidistribución.

El Ayuntamiento podrá, en caso de no poder obtener los viales y dotaciones por reparcelación voluntaria, determinar nuevas unidades de ejecución, que comprenderá las fincas que queden afectadas por dicha actuación y que se gestionará por los mecanismo previsto por Ley.

ART. 35.- COSTES DE URBANIZACIÓN

Deben sufragar los propietarios de las diferentes UU.EE. el coste de todas las obras de urbanización ubicadas dentro de la superficie de éstas, incluidos viales y dotaciones locales proporcionalmente a su superficie o aprovechamiento.

ART. 36.- DESARROLLO DE LA DIFERENTES UNIDADES DE EJECUCIÓN.-

Como Anexo se especifican las normas particulares para cada Unidad de Ejecución que se han delimitado por las Normas, debiendo cumplir asimismo las demás condiciones generales que se señalan en estas Ordenanzas.

Previo a la concesión de licencia deberá redactarse y aprobarse Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización y de equidistribución para cada una de las Unidades de Ejecución delimitadas.

El planeamiento que desarrolle las diferente UU.EE. podrá contemplar una alteración de la superficie de actuación no superior al 10% de la delimitada al efecto de garantizar la equidistribución o para ajustarse a parcelas registrales.

ART. 37.- SUDIVISION DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.-

Cada Unidad de Ejecución podrá subdividirse, para acometer su urbanización y equidistribución separada, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Las previstas en la legislación del suelo.
- b) La delimitación del perímetro de las UU.EE. se propondrá por parte de los propietarios y podrá ser aceptada por la Corporación Municipal, estableciéndose aquellas determinaciones de carácter general a la unidad completa que se estimarán necesarias para su correcto desarrollo, teniendo en cuenta que las superficies sean aptas para albergar dotaciones y cesiones aprovechables.
- c) En la propuesta de delimitación se incluirá una propuesta de ordenación general de toda la Unidad, en la que se contemple la situación de los espacios de uso y dominio público, así como los terrenos destinados a dotaciones públicas.
- d) La delimitación de unidades se realizará de forma que comprenda propiedades registrables completas cuando así sea posible y no queden restos o superficies residuales e inedicables o no aptos para dotaciones locales.

ARQUITECTO REDACTOR:

57

VÍCTOR B. RODRÍGUEZ



[Handwritten signature]

ART. 38.- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.-

Se realizará mediante Estudios de Detalle, Planes Especiales, Proyectos de Urbanización y de Equidistribución que tendrán el contenido, determinaciones y alcance previstos por estas NN.SS. y la legislación urbanística.

El Ayuntamiento de oficio, o a instancia de los promotores, puede modificar las previsiones de dotaciones públicas previstas en el interior de las UU.EE., mediante la tramitación de un Plan Especial.

Para el desarrollo de las UU.EE. se han previsto los correspondientes instrumentos de planeamiento. Estos se especifican en las "fichas" incluidas a continuación:

ARQUITECTO REDACTOR:

58

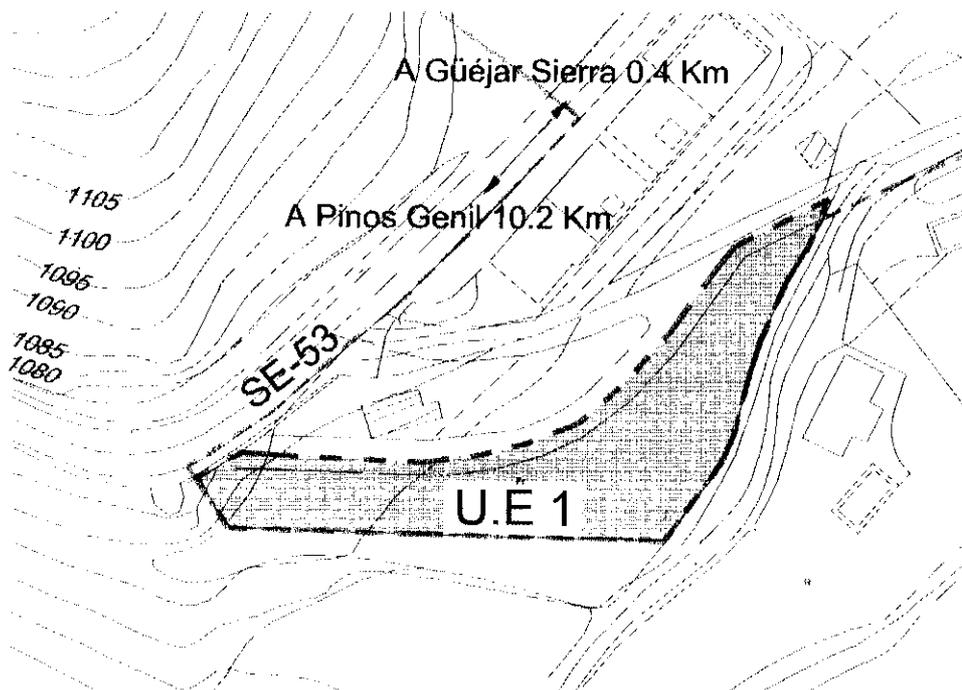
VÍCTOR B. LUNA RODRIGO



A handwritten signature in black ink, appearing to be "V. B. Luna", written over a horizontal line.

**REVISIÓN y MODIFICACIÓN de las NORMAS SUBSIDIARIAS de GUEJAR SIERRA
 APROBACIÓN DEFINITIVA- ACUERDO de COMISIÓN.**

UNIDAD DE EJECUCIÓN:	UE.1	
Superficie Total (m2):	1.980,00 m2.	
OBJETIVOS: Ordenación de Espacios no urbanizados, obtención dotaciones y vial de borde.		
CESIONES:	%	m2
ZONA VERDE:	10,00	198.00 m2.
EQUIPAMIENTO:	5,00	99.00 m2.
VIALES (Estimativo):	20,00	396.00 m2.
Subtotal:	35,00	693.00 m2.
APROVECHAMIENTO MEDIO:	10,00	198.00 m2.
TOTAL CESIONES:	45,00	891.00 m2.
TOTAL NETO PRIVADO:	55,00	1,089.00 m2.
ORDENANZA:	Residencial Unifamiliar Extensiva	
SISTEMA DE GESTIÓN:	Compensación	
DESARROLLO:	Estudio de Detalle Proyecto de Compensación Proyecto de Urbanización	



ARQUITECTO REDACTOR:

59

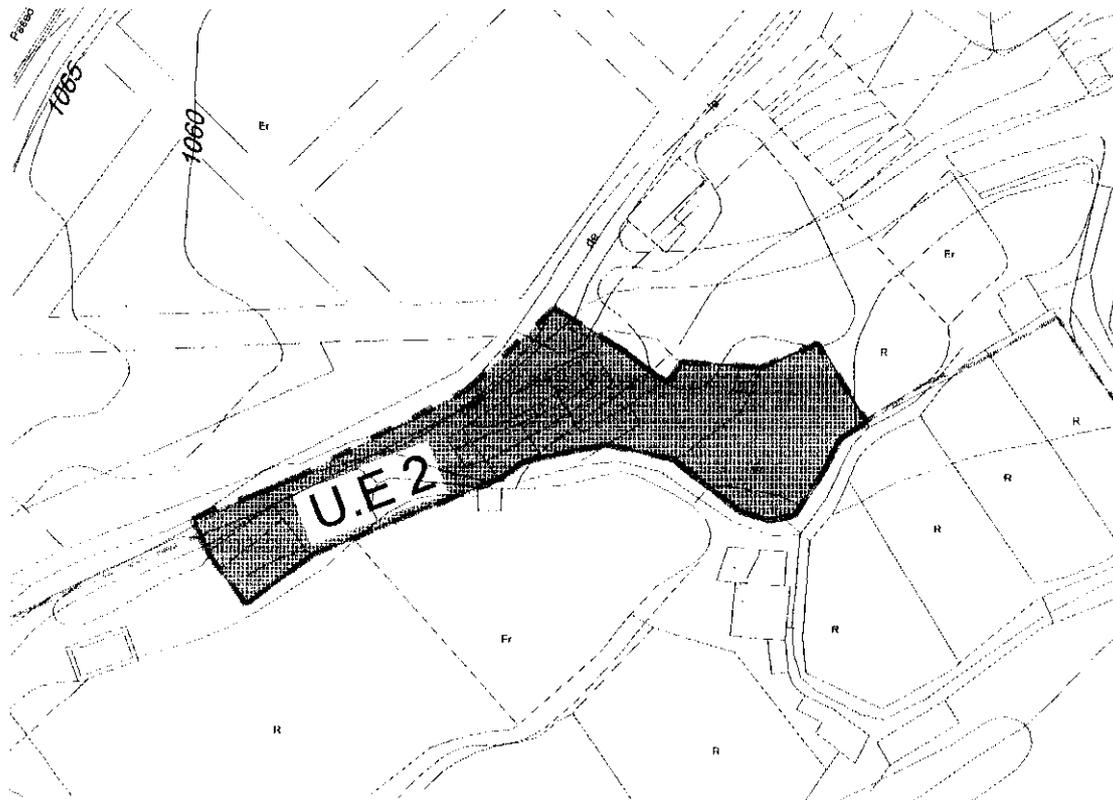
Handwritten signature



VÍCTOR MANUEL ROMERO RIGÓN

**REVISIÓN y MODIFICACIÓN de las NORMAS SUBSIDIARIAS de GUEJAR SIERRA
 APROBACIÓN DEFINITIVA- ACUERDO de COMISIÓN.**

UNIDAD DE EJECUCIÓN:	UE.2	
Superficie Total (m2):	1.954,74 m2.	
OBJETIVOS: Ordenación de Espacios no urbanizados, obtención dotaciones y vial de borde.		
CESIONES:	%	m2
ZONA VERDE:	10,00	195.47 m2.
EQUIPAMIENTO:	5,00	97.74 m2.
VIALES (Estimativo):	20,00	390.95 m2.
Subtotal:	35,00	684.16 m2.
APROVECHAMIENTO MEDIO:	10,00	195.47 m2.
TOTAL CESIONES:	45,00	879.63 m2.
TOTAL NETO PRIVADO:	55,00	1,075.11 m2.
ORDENANZA:	Residencial Unifamiliar Extensiva	
SISTEMA DE GESTIÓN:	Compensación	
DESARROLLO:	Estudio de Detalle Proyecto de Compensación Proyecto de Urbanización	



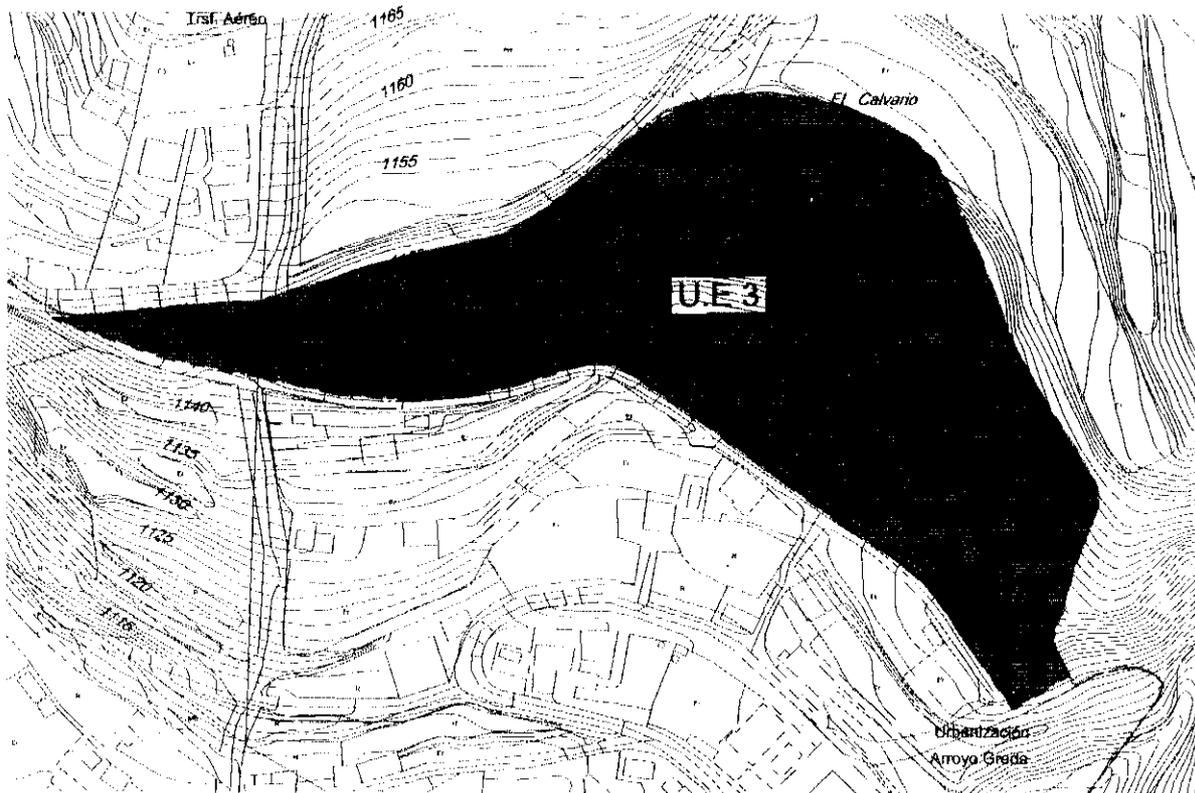
ARQUITECTO REDACTOR:

60



**REVISIÓN y MODIFICACIÓN de las NORMAS SUBSIDIARIAS de GUEJAR SIERRA
 APROBACIÓN DEFINITIVA- ACUERDO de COMISIÓN.**

UNIDAD DE EJECUCIÓN:	UE.3	
Superficie Total (m2):	15.008,97 m2.	
OBJETIVOS: Ordenación de Espacios no urbanizados y obtención dotaciones.		
CESIONES:	%	m2
ZONA VERDE:	10,00	11500.908 m2.
EQUIPAMIENTO:	5,00	750.45 m2.
VIALES (Estimativo):	20,00	3,001.79 m2.
Subtotal:	35,00	5,253.14 m2.
APROVECHAMIENTO MEDIO:	10,00	1.500.90 m2.
TOTAL CESIONES:	45,00	6,754.04 m2.
TOTAL NETO PRIVADO:	55,00	8,254.93 m2.
ORDENANZA:	Residencial Unifamiliar Extensiva	
SISTEMA DE GESTIÓN:	Compensación	
DESARROLLO:	Plan Especial Proyecto de Compensación Proyecto de Urbanización	



ARQUITECTO REDACTOR:

61

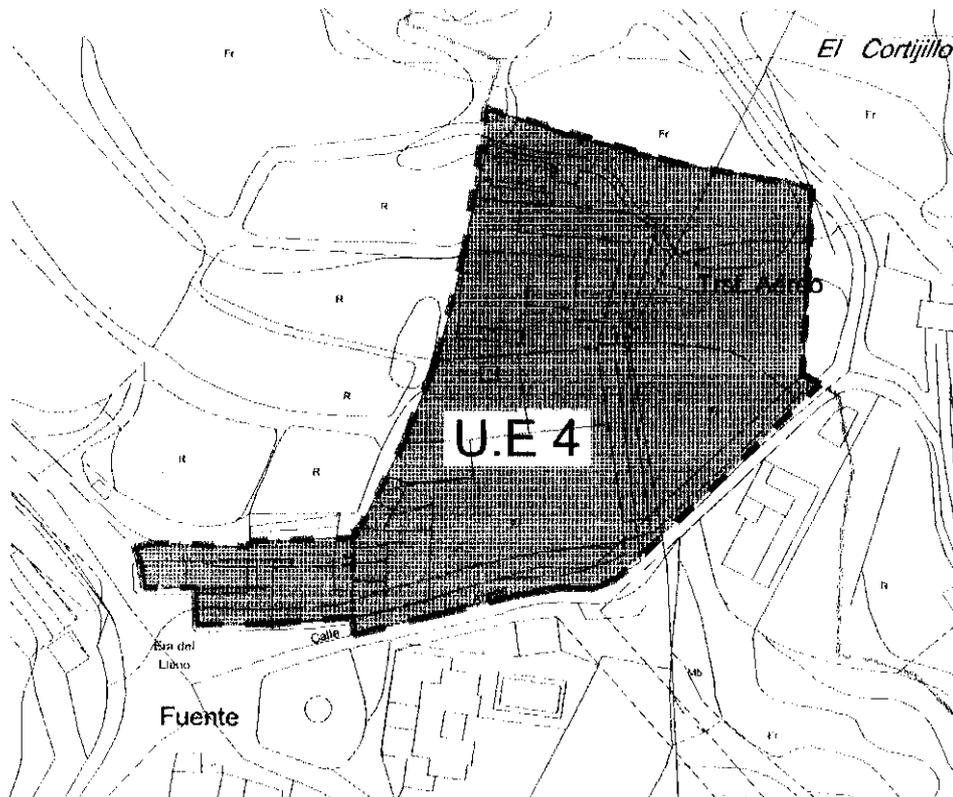
[Handwritten signature]



DRIGO

**REVISIÓN y MODIFICACIÓN de las NORMAS SUBSIDIARIAS de GUEJAR SIERRA
 APROBACIÓN DEFINITIVA- ACUERDO de COMISIÓN.**

UNIDAD DE EJECUCIÓN:	UE.4	
Superficie Total (m2):	4,544.30 m2.	
OBJETIVOS: Ordenación de Espacios no urbanizados y obtención dotaciones.		
CESIONES:	%	m2
ZONA VERDE:	10,00	454.43 m2.
EQUIPAMIENTO:	5,00	227.21 m2.
VIALES (Estimativo):	20,00	908.86 m2.
Subtotal:	35,00	1,590.50 m2.
APROVECHAMIENTO MEDIO:	10,00	454.43 m2.
TOTAL CESIONES:	45,00	2,044.93 m2.
TOTAL NETO PRIVADO:	55,00	2,499.36 m2.
ORDENANZA:	Residencial Unifamiliar Extensiva	
SISTEMA DE GESTIÓN:	Compensación	
DESARROLLO:	Estudio de Detalle Proyecto de Compensación Proyecto de Urbanización	



ARQUITECTO REDACTOR:

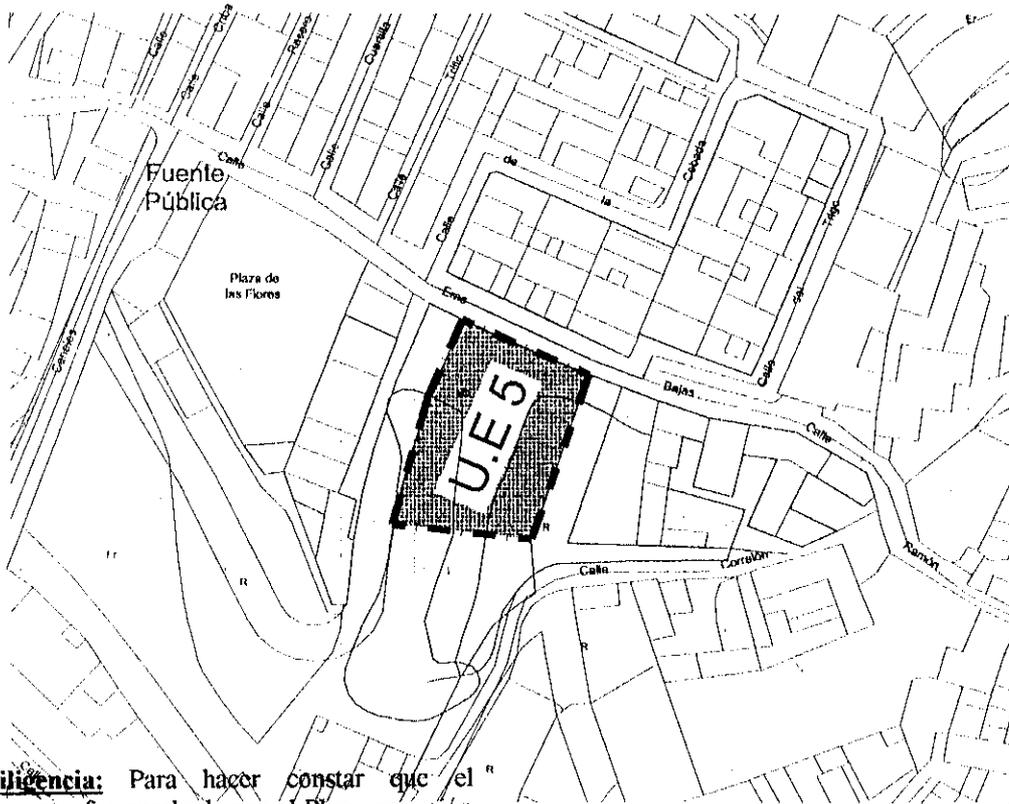
62

VÍCTOR RODRÍGUEZ



**REVISIÓN y MODIFICACIÓN de las NORMAS SUBSIDIARIAS de GUEJAR SIERRA
 APROBACIÓN DEFINITIVA- ACUERDO de COMISIÓN.**

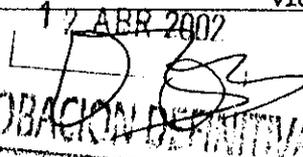
UNIDAD DE EJECUCIÓN:	UE.5	
Superficie Total (m2):	763,23 m2.	
OBJETIVOS: Ordenación de Espacios no urbanizados y obtención dotaciones.		
CESIONES:	%	m2
ZONA VERDE:	10,00	76.32 m2.
EQUIPAMIENTO:	5,00	38.16 m2.
VIALES (Estimativo):	20,00	152.46 m2.
Subtotal:	35,00	267.13 m2.
APROVECHAMIENTO MEDIO:	10,00	76.32 m2.
TOTAL CESIONES:	45,00	343.45 m2.
TOTAL NETO PRIVADO:	55,00	419.78 m2.
ORDENANZA:	Residencial. Edificación Cerrada.	
SISTEMA DE GESTIÓN:	Compensación	
DESARROLLO:	Plan Especial Proyecto de Compensación Proyecto de Urbanización	



Diligencia: Para hacer constar que el presente, fue aprobado por el Pleno en sesión de fecha 13 de mayo de 2.002.
 Gúejar Sierra, a 14 de mayo de 2.002.

La Secretaria

 ARQUITECTO REDACTOR:


JUNTA DE ANDALUCÍA
 CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES
 VÍCTOR B. LUNA RODRIGO
 17 ABR 2002

APROBACIÓN DEFINITIVA

TITULO V- SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO I.- DELIMITACION Y DEFINICION DE SUELO NO URBANIZABLE.

ART. 39.- NORMAS GENERALES.-

1. Definición

Constituyen el **Suelo no Urbanizable** los terrenos que, en función de sus valores de orden agrícola, forestal, paisajísticos, ecológico o de otra naturaleza o por razón del modelo territorial elegido.

Por exclusión son todos los terrenos no incluidos en la delimitación de suelo urbano marcado en los planos de esta Revisión.

Las NN.SS. clasifican dentro de esta categoría a determinados terrenos al objeto de evitar el proceso de urbanización de los mismos, preservando sus características naturales y/o su riqueza productiva.

El ámbito del Suelo no Urbanizable queda delimitado en los planos a escala 1/10.000 de estas NN.SS. y su deslinde con el Suelo Urbano queda expresado a mayor escala en los planos a escala 1/1.000.

2. Limitaciones

El Suelo No Urbanizable estará sujeto a las determinaciones que prevén estas Normas y a las limitaciones que con carácter general señalan los artículos 16 y 17 de la Ley del Suelo.

3. Construcciones autorizadas

En esta categoría de suelo no se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, y se ajusten en su caso a los planes o normas del Ministerio de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Podrán autorizarse, no obstante, siguiendo el procedimiento del artículo 16.2 de la Ley del Suelo, instalaciones o edificaciones de utilidad pública o interés social, exclusivamente para los usos religiosos, culturales, deportivo y sanitario y las compatibles en cada caso de Suelo No Urbanizable, siempre que quede acreditada la utilidad pública o interés social que preside su función, y se demuestre que hayan de emplazarse necesariamente en medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.

Según lo dispuesto en el art. 26 de la Ley 5/1999, de 29 de junio, de prevención y lucha contra los incendios forestales, las construcciones en terrenos forestales o en la zona de influencia forestal adoptarán las medidas preventivas y realizarán las actuaciones que reglamentariamente se determinen en orden a reducir el peligro de incendio forestal y los daños que del mismo puedan derivarse.

En esta categoría de suelo, y en relación con las redes de distribución y transporte de energía eléctrica, se tendrá en cuenta lo estipulado en el Decreto 194/1990, de 12 de junio, por el que se establecen normas de protección de la avifauna para instalaciones eléctricas de alta tensión con conductores no aislados.

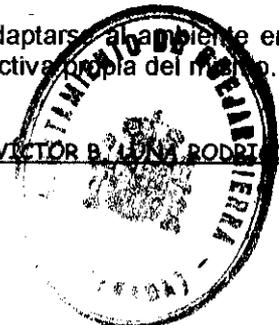
4. Adaptación de las edificaciones al ambiente

Las construcciones autorizables en esta categoría de suelo, deberán adaptarse al ambiente en que estuvieran emplazadas, a fin de no alterar la armonía del paisaje o la perspectiva propia del mismo.

ARQUITECTO REDACTOR:

65

VÍCTOR B. LUNA RODERO



5. Parcelación

Con arreglo al artículo 257 y siguientes de la Ley del Suelo, se reputará ilegal toda parcelación urbanística en esta categoría de suelo.

Las parcelaciones agrícolas cumplirán las dimensiones mínimas fijadas por la Ley para la Reforma y Desarrollo Agrario, debiendo quedar reflejado en su inscripción registral, la imposibilidad de edificar sobre la misma si su dimensión pudiera dar lugar a la formación de núcleos de población de acuerdo con lo especificado en las presentes Normas.

6. Condiciones para la eliminación de aguas residuales y residuos sólidos.

En aquellas construcciones que se autoricen en Suelo No Urbanizable, cuando el vertido de las aguas residuales no se realice directamente al colector municipal, deberá preverse la correspondiente estación depuradora o sistema de depuración.

Se podrá permitir el vertido de aguas a cauces secos, 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 públicos y/o privados deberá estar autorizado por la Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

En caso de que por naturaleza o pendiente del terreno, y por el carácter extensivo de las edificaciones, no sea posible verter a la red municipal, podrá permitirse la "solución transitoria" de depuradora unifamiliar o plurifamiliar.

En todo caso, se tendrá en cuenta lo siguiente:

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



CAPITULO II.- DEFINICION DE NUCLEO DE POBLACION

ART. 40.- DEFINICION DE NUCLEOS DE POBLACION

1. A los efectos del artículo 16 de la Ley del Suelo y 36 del Reglamento de Planeamiento, se consideran núcleos de población los lugares donde concurren una o varias de las siguientes circunstancias:

a) Lugares que cuenten con accesos señalizados exclusivos, con nuevas vías de tránsito rodado interior.

b) Lugares en los que existan realizadas conducciones de agua potable, alcantarillado y electrificación con acometidas individuales por parcelas y con captación y transformación común a todas ellas, que no estén previstas en Plan o Proyecto alguno.

c) Lugares en los que existan edificaciones sociales, deportivas, de ocio y recreo para uso de los propietarios de posible parcelación, en contradicción con las determinaciones de este Plan.

d) Lugares próximos a núcleos de población, donde se realicen aperturas de caminos que no cuenten con la preceptiva licencia municipal y, no estén amparados en Plan de Ordenación o Proyecto de Urbanización.

e) Con carácter general, se considerará núcleo de población cuando en un círculo de superficie igual a siete hectáreas, o 300 mts. de diámetro, centrado en cualquiera de las edificaciones existentes, haya más de cuatro edificaciones, o la distancia entre ellas sea inferior a 100 metros.

2. En atención a ello, no podrá autorizarse la construcción de edificaciones, cuando por aplicación del punto anterior y en el lugar donde se solicita licencia, concurren una o más de las circunstancias descritas.

3. En cualquier caso, la distancia de la edificación propuesta a suelo urbano será mayor de 500 metros.



CAPITULO III.- CLASES DE SUELO NO URBANIZABLE.

ART. 41.- CLASES DE SUELO NO URBANIZABLE Y REGIMEN.

1. Clases.

En suelo no urbanizable y para la determinación del Regimen aplicable en cada caso, se distinguen las siguientes clases de Suelo.

2. Suelo No Urbanizable Especialmente protegido.

Constituyen el Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido aquellos suelos que son objeto de una protección especial y en consecuencia han de ser destinados a determinadas actividades o a mantener las existentes.

No podrán ser dedicados a utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza o lesionen el valor específico que se protege.

En este sentido, merecen especial atención el Parque Nacional de Sierra Nevada (Ley 3/99, de 11 de enero de 1999) y los decretos de aprobación de los Planes de Ordenación de Recursos Naturales y de Protección de los distintos Espacios Naturales Protegidos que se ubican dentro del municipio de Güejar Sierra.

En Güejar Sierra, existen vigentes varias figuras de Planeamiento de rango supramunicipal que afectan a la Protección y Regimen del Suelo No Urbanizable:

- El Plan de Ordenación de Recursos Naturales y el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de Sierra Nevada (DECRETO 64/1994)- (P.O.R.N. y P.R.U.G.).
- El Plan Especial de Protección y Mejora de los Cauces del Genil y Maitena.
- El Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la Provincia de Granada.

Asimismo, se comenta que el hecho de que parte de las zonas catalogadas por el P.E.P.M.F. formen parte de los Parques Nacional y Natural, no implica su exclusión de la zona catalogada sino que las Normas correspondientes de regulación de usos y actividades puede servir de complemento a la normativa específica de los parques.



A. SUELO INCLUIDO EN EL PARQUE NACIONAL DE SIERRA NEVADA

Se estará a lo dispuesto en la Ley 3/1999, de 11 de enero, por la que se crea el Parque Nacional de Sierra Nevada y al Plan de Ordenación de Recursos Naturales y el Plan Rector de Uso y Gestión que para el Parque Nacional se desarrolle.

Artículo 4. Régimen jurídico de protección.

1. En el Parque Nacional se mantendrán y apoyarán aquellos usos y actividades tradicionales que, habiendo contribuido históricamente a conformar el paisaje, sean declarados compatibles y regulado su desarrollo en el Plan Rector de Uso y Gestión. No obstante, quedan prohibidos en el interior del Parque Nacional de Sierra Nevada todos aquellos usos y actividades que alteren o pongan en peligro la estabilidad de los ecosistemas o la integridad de sus componentes físicos y biológicos. Serán indemnizables las limitaciones que, como consecuencia del cumplimiento de los fines de esta Ley, pudieran establecerse sobre derechos reales consolidados en el territorio del Parque Nacional antes de su declaración.
2. En particular queda prohibido:
 - a) El nuevo establecimiento de cualquier tipo de infraestructuras permanentes, tales como caminos, edificaciones, tendidos eléctricos, instalaciones de tráfico terrestre o aéreo o remotes mecánicos, salvo los necesarios para una adecuada gestión del Parque Nacional, que requerirán, en todo caso, la correspondiente autorización de la Comisión Mixta de Gestión.
 - b) Cualquier actuación que pueda suponer destrucción, deterioro o transformación de los elementos naturales singulares de la zona.
 - c) La explotación y extracción de minería y áridos.
 - d) La realización de cualquier tipo de vertidos o abandono de residuos.
 - e) Cualquier otra actividad considerada incompatible con las finalidades del Parque en el Plan de Ordenación de Recursos Naturales o en el Plan Rector de Uso y Gestión del mismo.
3. Todos los terrenos incluidos dentro del Parque Nacional quedan clasificados como suelo no urbanizable objeto de especial protección.



B. SUELO INCLUIDO EN EL PARQUE NATURAL DE SIERRA NEVADA

Vienen determinados por el Plan de Ordenación de Recursos Naturales (P.O.R.N.) y por el Plan Rector de Uso y Gestión (P.R.U.G.) de Sierra Nevada:

TITULO I DISPOSICIONES PRELIMINARES

CAPITULO I. NORMAS GENERALES

Artículo 1. Naturaleza

El presente Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (P.O.R.N.) del Parque Natural Sierra Nevada se redacta en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley Estatal 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres y de la Ley Autonómica 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y con arreglo a lo establecido en el Acuerdo, de 30 de enero de 1990, del Consejo de Gobierno por el que se autoriza a la Agencia de Medio Ambiente (A.M.A.) para su elaboración.

Artículo 2. Finalidad

El presente Plan tiene por finalidad la ordenación general de los recursos naturales del Parque Natural Sierra Nevada, declarado por la Ley 2/1989, de 18 de julio, según los objetivos establecidos en el art. 4.3. de la Ley 4/1989, de 27 de marzo.

Artículo 3. Ámbito territorial

El ámbito de aplicación del presente Plan es el Parque Natural Sierra Nevada en los límites descritos en la Ley 2/1989, de 18 de julio.

Artículo 4. Objetivos

1. Siendo el P.O.R.N. el instrumento que enmarca y encabeza la planificación ambiental se establecen los siguientes objetivos generales:

- a) Proteger preferencialmente los ecosistemas de interés ecológico y de especies en peligro de extinción y mantener los ecosistemas para garantizar su diversidad biológica.
- b) Proteger los suelos contra la erosión.
- c) Restaurar ecosistemas forestales degradados.
- d) Defender los espacios naturales contra incendios, plagas y enfermedades forestales.
- e) Establecer una adecuada protección del suelo, contemplando en cada caso su potencial biológico y la capacidad productiva del mismo.
- f) Compatibilizar el uso social del Parque Natural con la conservación.
- g) Facilitar la generación de condiciones socioeconómicas que eviten el desarraigo de las comunidades rurales, favoreciendo su progreso.

ARQUITECTO REDACTOR:

70



2. Los objetivos específicos del P.O.R.N. para Parque Natural Sierra Nevada son:

- a) Conservar los recursos hídricos, edáficos, faunísticos y florísticos del Parque Natural, combatiendo la erosión, las agresiones a la calidad y la sobreexplotación de los mismos.
- b) Regenerar y mantenimiento de los ecosistemas del Parque Natural con el fin de garantizar la diversidad biológica de éste.
- c) Proteger especialmente los ecosistemas de singular valor, a través de la definición de diferentes grados de protección.
- d) Ordenar los aprovechamientos tradicionales del Parque Natural, manteniendo su capacidad productiva y compatibilizándolos con la conservación de los recursos naturales.
- e) Regular la actividad cinegética, adoptando medidas restrictivas para posibilitar la recuperación de las especies amenazadas o sensibles.
- f) Establecer limitaciones a las actividades susceptibles de generar impacto, requiriendo siempre su integración paisajística y la minimización de los impactos sobre los ecosistemas.
- g) Regular y controlar las actividades turísticas y recreativas que se desarrollen en el Parque Natural, prestando especial atención a las relacionadas con los deportes de invierno.
- h) Conservar y proteger el patrimonio cultural tanto arquitectónico como arqueológico y su puesta en valor como recursos turísticos del Parque Natural.

ARQUITECTO REDACTOR:

71



TITULO II
DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO II. NORMAS SOBRE RÉGIMEN DEL SUELO Y ORDENACIÓN URBANA

Sección 1. Normas

Artículo 13. Planeamiento Urbanístico

1. Las determinaciones del planeamiento urbanístico deberán adaptarse a las disposiciones del presente Plan de conformidad con el Art. 5.2 de la Ley 4/1989, de 27 de marzo, sobre la Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres, durante el período de vigencia de éste.
2. La modificación de la clasificación del suelo no urbanizable que esté incluido en el interior del Parque Natural, requerirá informe favorable de la A.M.A., de conformidad con el Art. 15.3 de la Ley 2/1989, de 18 de julio, cuyo procedimiento será conforme a lo dictaminado en el Art. 16 de la misma.
3. El planeamiento urbanístico recogerá en todo el ámbito del Parque Natural la existencia de las vías pecuarias, con las categorías y características otorgadas en los Proyectos de Clasificación de Vías Pecuarias, según se determina en el Reglamento 2876/1978, de 3 de noviembre, en aplicación de la Ley 22/1974 de 27 de junio.
4. El planeamiento urbanístico recogerá y señalará la existencia de los bienes culturales que por su interés para la Comunidad Autónoma sean objeto de inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico- Artístico Andaluz, según la tipología establecida en la Ley 1/1991, de 3 de julio, de la Comunidad Autónoma Andaluza, así como adoptar las medidas de protección oportunas.
5. Los municipios con todo o parte de su término municipal incluido en el interior de Parque Natural contarán, en el menor plazo de tiempo posible, con una figura de planeamiento de igual o superior rango a las recomendada en las Normas Subsidiarias Provinciales, donde se considerarán las medidas de protección y conservación previstas en el presente Plan para el suelo no urbanizable.
6. En el establecimiento de la clasificación y calificación urbanística del suelo, el planeamiento urbanístico y territorial tendrá en consideración la presencia de áreas de interés botánico, geológico o paisajístico, pudiéndole otorgar la categoría de áreas de especial protección, de conformidad con el art. 17 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio.

Artículo 14. Régimen Urbanístico

1. Al suelo declarado como no urbanizable de los municipios del Parque Natural, estén o no dotados de planeamiento urbanístico, le serán de aplicación las disposiciones que sobre régimen de suelo no urbanizable establece el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, y el presente Plan.
2. Al suelo clasificado por el planeamiento urbanístico como urbanizable no programado, que no tenga aprobado un Programa de Actuación Urbanística, de conformidad con el Art. 18 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, le será de aplicación la normativa que sobre régimen de suelo no urbanizable establece dicho Real Decreto, así como la establecida específicamente para ese tipo de suelo en el presente Plan.

ARQUITECTO REDACTOR:

72

VÍCTOR M. RODRÍGUEZ



Artículo 15.

1. En el suelo no urbanizable no se permitirán otras construcciones y edificaciones que las vinculadas directamente a la explotación de los recursos primarios, la ejecución, mantenimiento y servicio de la obras públicas, y aquellas de utilidad pública o interés social, de conformidad con el Capítulo II del Título 1 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio.
2. Dentro del Parque Natural, tendrán la consideración de construcciones o edificaciones de utilidad pública o interés social, las destinadas a la gestión del Parque Natural y al desarrollo del uso público en el mismo.
3. Las licencias municipales para la realización de obras y construcciones en el suelo no urbanizable deberán ser tramitadas conforme a la normativa urbanística y medioambiental vigente, cuyo procedimiento se establece en el Capítulo II del Título 1 del Real Decreto 1/1992, de 26 de junio, y el Art. 16 de la Ley 2/1989, de 18 de julio, respectivamente.
4. Para las nuevas edificaciones, en suelo no urbanizable, así como para las ya existentes, en el supuesto de que carezcan de licencia municipal, serán de aplicación las medidas de disciplina urbanística que para estos casos se establece en el Art. 38.1 del Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio, sin perjuicio del ejercicio de las competencias sancionadoras de la A.M.A. conforme a la normativa en Espacios Naturales Protegidos..
5. Sin perjuicio de sus propias competencias sancionadoras, la A.M.A. dará traslado al órgano urbanístico competente de las irregularidades y/o infracciones que sean detectadas.
6. De conformidad con las disposiciones del Art. 1 de la Ley 4/1989 de 27 de marzo, todos los proyectos de obras autorizados en suelo no urbanizable incluirán medidas de protección y restauración de la superficie afectada.

Artículo 16. Sobre la edificación

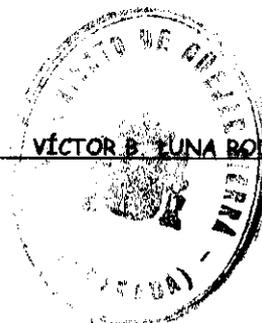
A las construcciones autorizadas en suelo no urbanizable le serán de aplicación las disposiciones que sobre adaptación al ambiente se establecen en el Art. 138.b. del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, debiendo guardar armonía con la arquitectura popular y con el resto de las instalaciones ya existentes en el Parque Natural.

ARQUITECTO REDACTOR:

73



VÍCTOR B. LUNA BORRIGAO



ART. 42.- SUELO INCLUIDO DENTRO del PLAN ESPECIAL de PROTECCIÓN del MEDIO FÍSICO.

1. COMPLEJOS SERRANOS DE INTERES AMBIENTAL (CS).

Constituyen estos espacios relativamente extensos y/o de caracteres diversificados, con utilización y/o vocación principalmente forestal y en los cuales la cubierta forestal cumple y debe cumplir una función ambiental equilibradora de destacada importancia. Comportan en general importantes valores paisajísticos, y en ocasiones valores faunísticos destacados. Igualmente suelen presentar importante interés productivo.

En estos espacios **se prohíbe:**

- Las construcciones y edificaciones industriales excepto las de almacén de productos asociados a las actividades agrarias o similares.
- Los parques de atracciones.
- Aeropuertos y Helipuertos.
- Viviendas aisladas de nueva planta no vinculadas a actividades productivas directas, o de servicio público, o las de guardería.
- Instalaciones publicitarias y símbolos e imágenes conmemorativas.
- La tala de árboles para transformación de usos sin perjuicios que para el desarrollo de actividades compatibles sea necesaria la eventual corta de árboles, - de acuerdo con lo dispuesto en el apartado a) del art. 3 de dicha Norma.

Se consideran **usos compatibles**, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece los siguientes:

- La tala de árboles integrada en las labores de mantenimiento debidamente autorizada por el organismo competente. La eventual realización de talas que puedan implicar la transformación del uso forestal del suelo requeriría en todo caso un Estudio de Impacto Ambiental.
- Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos en el caso de obras de desmontes, aterrazamientos y rellenos, estabulación de ganado según características del Anejo 1 y piscifactorias será requisito indispensable la aportación de un proyecto con Estudio de Impacto Ambiental.
- Las actuaciones relacionadas con la explotación de recursos mineros, que deberán contar siempre con la declaración de Utilidad Pública y con Estudio de Impacto Ambiental.
- Los vertederos de residuos sólidos de cualquier clase que ineludiblemente deban localizarse en estas zonas, previo proyecto y realización de Estudio de Impacto Ambiental.
- Las adecuaciones naturalísticas y recreativas y los parques rurales, de acuerdo a lo dispuesto en la Norma 26.
- Los campamentos de turismo, albergues sociales e instalaciones deportivas aisladas de acuerdo con las siguientes limitaciones:

.No situarse a distancias mayores de 1 Km del núcleo de población más próximo.

.No afectar a una superficie superior al 5% del espacio protegido.

ARQUITECTO REDACTOR:

74

VÍCTOR RIVERA RODRÍGUEZ



.No debera implicar ninguna alteración de cobertura arborea ni la topografía originaria de los terrenos.

.Que no suponga una restricción al disfrute público del resto del espacio protegido.

En cualquier caso sera preceptivo con la documentación de proyecto el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

-La construcción de instalaciones hoteleras de nueva planta y los usos turísticos recreativos y residenciales en edificaciones legales existentes según lo dispuesto en la Norma 26.

-Las viviendas familiares aistadas ligadas a la explotación de recursos agrarios, al entretenimiento de obras públicas y la guardería de complejos situados en medio rural.

La licencia debera ser denegada cuando se encuentre en alguna de las siguientes circunstancias:

.La explotacion a la que esta vinculada se situa a menos de 2 Km de un núcleo de población.

.La explotación vinculada al uso residencial contuviera terrenos no protegidos especialmente y el emplazamiento previsto para la vivienda se encontrara en espacios protegidos.

.El promotor no demostrara inequivocamente la condición imprescindible de la vivienda agraria para la atención de las necesidades normales de la explotación.

.Las actuaciones de carácter infraestructural que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios de acuerdo a lo establecido en la Norma 23. Cuando se trate de infraestructuras viarias, energéticas, hidráulicas, de saneamiento o abastecimiento o vinculadas al sistema general de telecomunciones será preceptiva la aportación de un Estudio de Impacto Ambiental.

2. PARAJES NATURALES EXCEPCIONALES (PE).

1.- Se incluyen dentro de esta calificación, espacios de singular interés ecológico, ya sea en atención a las características de su biocenosis o las de medio inerte. Sus complejos bióticos van de progresivos a climáticos, suponiendo tales ecosistemas, componentes excepcionales dentro del contexto provincial y regional.

Habida cuenta del interés naturalístico que comportan han de ser excepcionalmente preservador, frente a cualquier actividad o actuación susceptible de alterar o degradas sus características.

2.- En estos espacios **se prohíbe** suplementariamente:

a) La tala de arboles de cualquier naturaleza y funcionalidad que impliquen transformación del uso del suelo y en especial aquellas que puedan afectar a algunas de las especies que motivaron específicamente la protección; encina, alcornoque, roble, quejigo, madroño.

3.- Se consideran **usos compatibles** en estos espacios:

a) Las adecuaciones naturalísticas y usos didácticos o científicos. En el caso de exigir instalaciones de cualquier clase deberán estar prevista en un Plan o Proyecto, específico, que se tramitará con arreglo a lo dispuesto en el art. 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, previo informe favorable del organismo competente en razón de la materia o ámbito territorial.

b) Las obras de protección hidrológica debidamente autorizadas por el organismo competente previa autorización de Estudio de Impacto Ambiental.

c) Las cercas, vallados y cerramientos cinegéticos de acuerdo a la reglamentación establecida en la Norma 16 y previa informe a la A.M.A.

ARQUITECTO REDACTOR:

75



3. ESPACIOS FORESTALES DE INTERES RECREATIVO (FR).

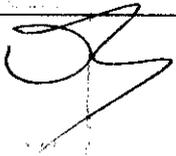
1.- Se han calificado como tales a aquellos espacios forestales, en general repoblaciones, que por su localización cumplen un papel destacado como áreas de ocio y recreo extensión. Suelen presentar una utilización pública tradicional, y comportar interesantes valores paisajístico y ambientales.

2.- En estos espacios **se prohíbe**:

- a) La tala de árboles que implique transformación del uso forestal del suelo.
- b) Las instalaciones de primera transformación de productos agrarios, invernaderos, instalaciones ganaderas y piscifactorías.
- c) Las actuaciones relacionadas con las actividades extractivas y construcciones anexas.
- d) Los vertederos de residuos sólidos urbanos, industriales y mineros.
- e) Las construcciones e instalaciones industriales de cualquier tipo.
- f) La vivienda no ligada a la explotación de los recursos primarios o de guardería.
- g) Los parques de atracciones y las construcciones hoteleras de nueva planta.
- h) Las construcciones y edificaciones públicas singulares, excepto centros de educación ligados al medio.
- i) La localización de soportes de publicidad exterior e imágenes y símbolos conmemorativos excepto aquellos vinculados al uso recreativo público de estos espacios.
- j) Aeropuertos y helipuertos, instalaciones vinculadas al Sistema General de Telecomunicaciones y las infraestructuras marítimo-terrestre del tipo B.

3.- Se consideran **usos compatibles**, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

- a) Las actividades, obras e instalaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos excepto los más arriba señalados.
- b) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas y los Parques Rurales de acuerdo a lo dispuesto en la Norma 26.
- c) Los campamentos de turismo, albergues de carácter social e instalaciones deportivas aisladas con las limitaciones y requisitos establecidos en la Norma 38.3.f).
- d) Las instalaciones de restauración.
- e) Los usos turísticos y recreativos que se apoyan sobre edificaciones legales existentes previo Estudio de Impacto Ambiental.
- f) La vivienda familiar ligada a la explotación de los recursos primarios o de guardería en las mismas condiciones establecidas en la Norma 38.3.h)
- g) Las actuaciones de carácter infraestructurales se consideran usos excepcionales autorizables cuando se demuestre la ineludible necesidad de su localización en estas zonas y siempre de acuerdo a lo establecido en la Norma 23. En cualquier caso será preceptible la realización previa de un Estudio de Impacto Ambiente.



ART. 43.- CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION Y USO.

1. Definición

Las construcciones y actuaciones, tanto existentes como de nueva planta, que se enclaven en los terrenos clasificados como No Urbanizables cumplirán con lo especificado en las definiciones dadas en las Protecciones anteriores y además:

2. Condiciones de Edificación

- * Tipología de edificación: edificación aislada.
- * Parcela mínima: 10.000 m2. en secano y 2.500 m2. en regadío intensivo.
- * Distancia mínima a linderos: 10 m.
- * Altura máxima: 7 m.
- * Sótanos y semisótanos: igual superficie que la planta baja.
- * ocupación máxima: 3%

3. Condiciones de uso.

Respetando las condiciones establecidas en artículos precedentes, **se autorizan** los siguientes usos:

- Vivienda familiar, con una superficie máxima construida de 150 m2.
- Los usos agrícolas del suelo que tendrán la consideración de uso principal.
- Los usos complementarios entendiéndose por tales los que sirven de apoyo y soporte de la actividad principal.
- Los edificios complementarios denominados casas de aperos, se permiten exclusivamente uno por cada parcela del Catastral vigente a la aprobación de estas Normas y tendrán una superficie construida igual o inferior a 20 m2., pudiendo cubrirse otros 20 m2. sin cerrar.

ART. 44.- EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.-

Las construcciones ilegales en Suelo No Urbanizable tendrán la consideración de Edificios Fuera de Ordenación.

En los edificios que queden fuera de ordenación, no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen o incremento de su valor de expropiación.

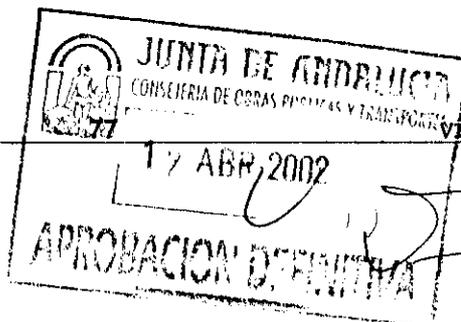
Sólo se autorizarán las pequeñas reparaciones que se requieran para ornato y conservación del inmueble.

A estos efectos se considerarán obras de consolidación, aquellas que afecten a elementos imprescindibles en la estabilidad del edificio como cimientos, pilares, muros resistentes, jácenas y forjados.

Diligencia: Para hacer constar que el presente, fue aprobado por el Pleno en sesión de fecha 13 de mayo de 2.002.
Guejar Sierra, a 14 de mayo de 2.002.

Como anexo se acompaña un inventario de edificaciones existentes en Suelo No Urbanizable.

ARQUITECTO REDACTOR



VICTOR B. LUNA RODRIGO

ART. 45.- DERECHOS, OBLIGACIONES Y CARGAS DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO.

De acuerdo con el Reglamento de Gestión Urbanística:

- en suelo urbano sólo podrá edificarse cuando los terrenos adquieran la condición de solar o cuando asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación.

- Para autorizar en suelo urbano la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar y no se incluyan en polígonos o unidades de ejecución, será preciso, como garantía de la realización de las obras de urbanización:

A. Que en la solicitud de licencia, el particular interesado o, en su caso, el Departamento Ministerial o Entidad que administre bienes estatales, se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas.

B. Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la Administración local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, en la parte que corresponda.

C. Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

- El compromiso de urbanizar alcanzará no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretenda construir, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, red de saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzada, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

- Los terrenos incluidos en las Unidades de Ejecución en suelo urbano, estarán sometidos además a las condiciones particulares que para cada una de ellas se establecen en las presentes normas.

No se podrá edificar hasta tanto no se reparcelen los terrenos de cada unidad y se gestionen las cesiones correspondientes a cada una de ellas.

[Faint, illegible text and a large handwritten signature or mark.]



ART. 46. PROGRAMA DE VIGILANCIA Y CONTROL AMBIENTAL

Se recoge a continuación el Programa de Vigilancia y Control Ambiental que figura en el Estudio de Impacto Ambiental, así como todas aquellas recomendaciones que se realizan en la correspondiente Evaluación de Impacto Ambiental, tendentes a conseguir un adecuado seguimiento ambiental de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Güejar Sierra.

El Programa de Vigilancia y Control se puede establecer en el término municipal de Güejar Sierra bajo dos aspectos:

- Uno que dependería directamente de la Gestión Municipal aunque quedaría abierto a las inspecciones pertinentes que considerase la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente al ser un municipio de excepcionales características físicas, naturales y paisajísticas. Dentro de este Programa de Control y Vigilancia, el Ayuntamiento estaría obligado al cumplimiento de todas aquellas medidas correctoras que se han determinado para cada una de las actuaciones valoradas en el Estudio de Impacto Ambiental, así como aquellas que se han impuesto directamente por el propio Planeamiento. A nivel de gestión, el Ayuntamiento deberá exigir a los propietarios de los ámbitos que se corresponden con las distintas propuestas el obligado cumplimiento de las mismas antes de legalizar o desarrollar las distintas actuaciones.

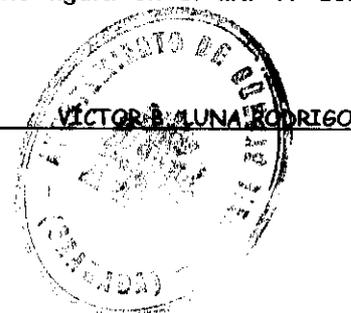
- El otro aspecto del Programa de Vigilancia y Control de las actuaciones en el término Municipal de Güejar Sierra, corresponde a dos Organismos: la Consejería de Medio Ambiente y la Consejería de Ordenación del Territorio y Urbanismo. En primer lugar porque el ámbito del término está afectado por planeamientos especiales dependientes en su gestión por dichos Organismos y en segundo lugar, por ser un municipio menor de 25.000 habitantes donde la fuerza para aplicar la Disciplina que restaure o mejor, que impida la alteración del orden territorial, es pequeña y ahogada por los intereses de los propios ciudadanos del municipio.

Este Programa de Vigilancia y Control Ambiental tiene como finalidad el seguimiento ambiental del desarrollo y ejecución de las determinaciones urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Güejar Sierra, y para ello se obliga al Ayuntamiento a lo siguiente:

- Comprobar que las actuaciones contienen, en proyecto, todas aquellas medidas ambientales, ya sean protectoras, correctoras o compensatorias, que se definen para esa actuación en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental. Dichas medidas aparecerán debidamente presupuestadas y programadas. Sin este requisito no se podrá conceder la correspondiente licencia municipal.
- Velar para que la actuación se realice según lo previsto en el proyecto, adoptando efectivamente todas las medidas ambientales en él establecidas. En el certificado de finalización de las obras, acta de recepción de la obra o documento que deba expedirse tras la ejecución, constará expresamente que se han llevado a cabo todas estas medidas.
- Controlar que la eficacia de las medidas ambientales es la esperada y se ajusta a los umbrales establecidos. En caso contrario, y cuando los objetivos ambientales no sean previsiblemente alcanzables, el Ayuntamiento de Güejar Sierra comunicará a la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente tal circunstancia.
- Vigilar para que en el término municipal no se lleven a cabo actuaciones que, estando obligadas a ello, no adopten las oportunas medidas ambientales.
- El Ayuntamiento de Güejar Sierra comunicará a la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente todas aquellas actividades que han obtenido licencia municipal y han sido sometidas al procedimiento de Calificación Ambiental, tal y como figura en el art. 17 del Reglamento de Calificación Ambiental.

ARQUITECTO REDACTOR:

79



- Las licencias de obras concedidas por el Ayuntamiento deberán hacer mención expresa de las condiciones de las obras y actuaciones complementarias de ellas, como puedan ser instalaciones auxiliares, vertederos o escombros, formas de utilizar los materiales de las obras, red de drenaje, accesos, carreteras utilizadas por la maquinaria pesada, etc. Todo ello de forma que tanto la programación de las obras como la ejecución de las mismas garantice las mínimas molestias para la población. En particular:
 - Se deberá controlar la producción de polvo durante la construcción mediante riegos periódicos, cuando así lo indiquen las condiciones meteorológicas.
 - Se prestará especial atención a evitar una excesiva producción de ruidos.
 - El mantenimiento mecánico de la maquinaria se realizará evitando derrames.
 - Los escombros y materiales de obras desechados serán depositados en vertederos inertes debidamente autorizados.
 - No se verterán a la red de alcantarillado aguas sin que cumplan las condiciones establecidas por el Ayuntamiento.

Si a través del Programa de Vigilancia y Control Ambiental se detectara una desviación de los objetivos ambientales diseñados, el Ayuntamiento de Güejar Sierra lo comunicará a la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente a fin de establecer nuevos mecanismos correctores que aseguren la consecución final de dichos objetivos. En última instancia dicho Organismo podrá comunicar al Ayuntamiento la necesidad, desde el punto de vista ambiental, de modificar o revisar su planeamiento con objeto de no causar perjuicios irreversibles.

En cuanto a la financiación de las distintas medidas correctoras que se lleven a cabo, estas correrán a cargo de la iniciativa privada cuando éste sea el carácter de la actuación, y en aquellos casos de actuaciones públicas la financiación correrá a cargo del organismo competente en su caso.

Faint, illegible text and a signature.



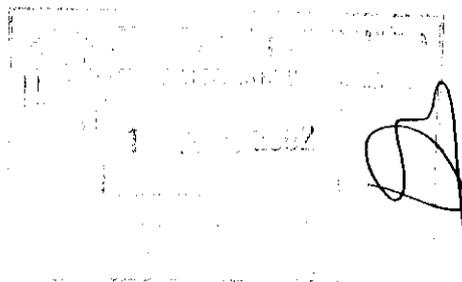
ART. 47. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO Y CULTURAL.

Los edificios, elementos y zonas de interés histórico-artístico, arqueológico y cultural y las contempladas en los artículos de protección, determinados en los planos y documentación de estas Normas, quedan automáticamente protegidos con su aprobación definitiva.

Cualquier actuación sobre aquellos deberá ser supervisada por la Comisión Provincial del Patrimonio y no obtendrá licencia sin el informe favorable de ésta.

En las zonas de interés arqueológico, el Ayuntamiento, de acuerdo con los servicios técnicos adecuados, practicará el deslinde del terreno que ha de quedar afecto al elemento o sector objeto de protección, sin cuyo requisito no se concederán licencias de construcción o urbanización en terrenos colindantes.

Los bienes protegidos son los que se describen a continuación:



ANEXO: FICHAS - CATÁLOGO

HOTEL DEL DUQUE



EMPLAZAMIENTO:

Entre Collado Redondo y Barranco de San Juan, en los terrenos conocidos con el nombre de La Umbría a 1.600 metros de altitud.

DESCRIPCIÓN:

Edificio construido a principios del siglo XX por encargo del Duque de San Pedro de Galatino y destinado a uso hotelero hasta comienzos de la Guerra Civil Española, época en la que sufrió notables desperfectos.

A comienzos de los 80 fue rehabilitado como casa de retiro y ejercicios espirituales, función que tras una nueva restauración realizada en los años 1995 y 1996, sigue cumpliendo en la actualidad.

MEDIDAS:

Se permitirán aquellas obras de mantenimiento y/o actuaciones arquitectónicas que impidan el deterioro y faciliten su conservación.

ARQUITECTO REDACTOR:

82



VÍCTOR B. LUNA RODRÍGUEZ

1 - 2002

IGLESIA PARROQUIAL NTRA. SRA. DEL ROSARIO



EMPLAZAMIENTO:

Plaza Mayor

DESCRIPCIÓN:

Iglesia Renacentista datada en 1639, posee una fachada de ladrillo visto esgrafiado y en su interior conserva un artesanado mudéjar.
En distintas épocas ha sufrido varias ampliaciones determinadas por el aumento de la población de la localidad.

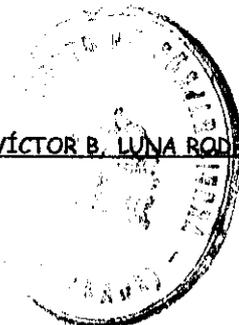
MEDIDAS:

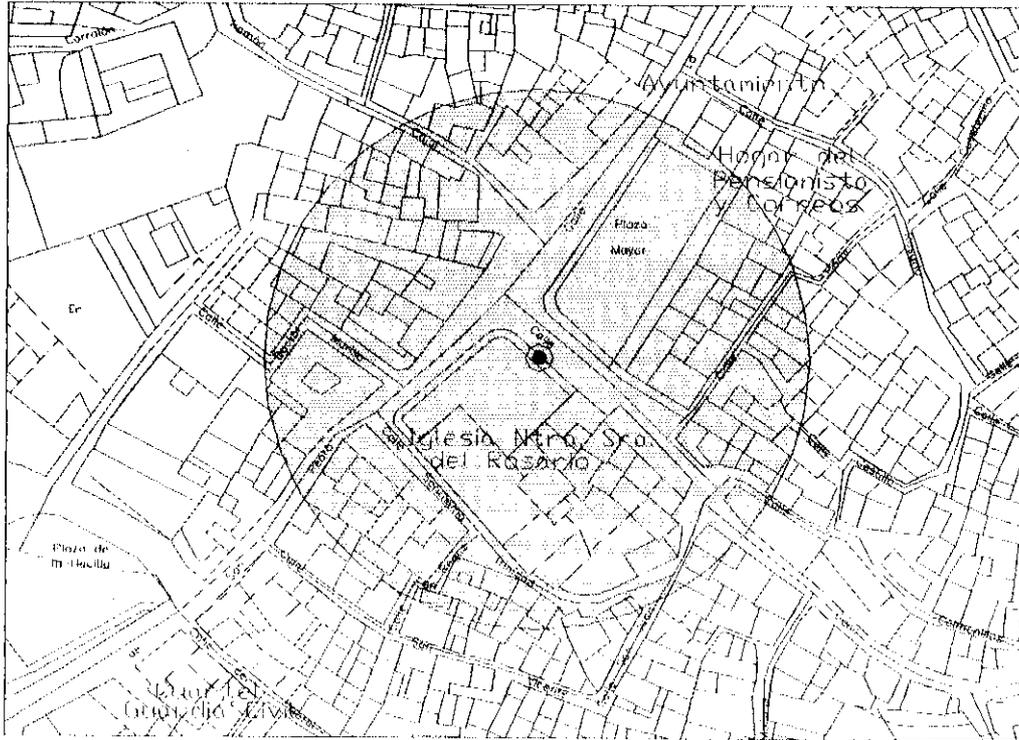
Se permitirán aquellas obras de mantenimiento y/o actuaciones arquitectónicas que impidan su deterioro y faciliten su conservación.

ARQUITECTO REDACTOR:

83

VÍCTOR B. LUNA RODRÍGO





ANEXO: YACIMIENTO ARQUEOLÓGICO

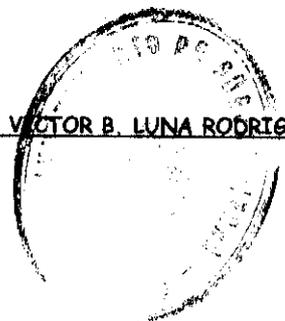
Periodo: Edad del Bronce Medio.

Descripción: Hallazgo casual de varios puñales de clara tipología argárica, desconociéndose el lugar exacto de su aparición, por lo que se delimita una zona de vigilancia arqueológica.

ARQUITECTO REDACTOR:

84

VÍCTOR B. LUNA RODRÍGO



ART. 48. PLAN ESPECIAL DE PROTECCION y MEJORA DE LOS CAUCES DEL GENIL Y MAITENA.

AMBITO: Los márgenes del río Genil desde el límite del Parque natural de Sierra Nevada, en el Arroyo de San Juan, hasta la carretera de la Central Eléctrica junto al Casco Urbano, discurriendo por la cota 1.200 m. hasta el Arroyo de las Tejas y Cortijo de Púa y por la 1.100 m. hasta el límite Oeste.

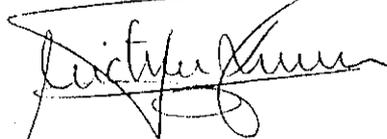
Los márgenes del Río Maitena comprendidos entre la cota 1.100 m. y su desembocadura en el Genil.

OBJETO: Este paraje y concretamente el ámbito descrito es de un impresionante valor paisajístico y ambiental, siendo el acceso más inmediato y característico al Parque Natural de Sierra Nevada. En los últimos tiempos, se ha visto sometido a unas tensiones de uso, que están poniendo en peligro su calidad e iniciando un proceso de deterioro muy rápido. La antigua vía del desaparecido tranvía de la Sierra, es utilizada para el acceso de vehículos, que en determinados momentos, fines de semana periodos vacacionales, etc., invaden el paraje poniendo en peligro el mismo y su propia seguridad.

Al amparo de este acceso indiscriminado, han proliferado, una serie de Instalaciones de hostelería, -merenderos- que a su vez generan más afluencia de trabajo y que manifiestamente están alterando, con sus construcciones, sus vertidos, sus ocupaciones de espacios públicos, etc., todo el espacio.

Es objeto, de este Plan Especial, el detener este deterioro, así como la adopción de una serie de medidas y ejecución de actuaciones para su mejora. Dentro de una estrategia general que ya quedó expuesta en el Documento de Información de convertir Güejar Sierra en la base y soporte de las actividades de ocio, excursionismo, montañismo, etc..., consideradas como una alternativa alas actividades de nieve y deportes de invierno.

En Granada, a abril de 2.002.



Fdo.: D. Víctor B. Luna Rodrigo.
Arquitecto.

Diligencia: Para hacer constar que el presente, fue aprobado por el Pleno en sesión de fecha 13 de mayo de 2.002.
Güejar Sierra, a 14 de mayo de 2.002.

La Secretaría



ARQUITECTO REDACTOR

