C. PERSONAL LABORAL

1 -PLAZAS RESERVADAS A PERSONAL LABORAL CON CARACTER FIJO

DENOMINACION:	NUMERO	PLAZAS	PLAZAS	GRUPO
500 Marie 100 Ma	PLAZAS	CUBIERTAS	VACANTES	
Encargado	1	1	0	C1
Administrativo	1	0	1	C1
Auxiliar Administrativo	4	0	4	C2
Oficial Mantenimiento	6	3	3	C2
Mediadora	1	0	1	C2
Auxiliar Ayuda a domicilio	2	2	0	E
Limpiadoras	11	11	0	E
Subalternos de colegios	2	2	0	E
Ordenanza	1	1	0	E
Peón Mantenimiento	4	4	0	E
Auxiliar Deportivo	1	1	. 0	E
Subalterno de colegios	2	0 .	2	E

Armilla, 21 de enero de 2015.- El Alcalde, fdo.: Gerardo Sánchez Escudero.

NUMERO 429

AYUNTAMIENTO DE ARMILLA (Granada)

SECRETARIA GENERAL

Cumplimentación de lo establecido en el art. 104 bis de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, sobre nº de puestos de trabajo reservados a personal eventual

ANUNCIO

Para hacer constar que en sesión plenaria del Ayuntamiento de Armilla, celebrada el diecinueve de enero de dos mil quince, se dio cuenta de la cumplimentación, en el cuarto trimestre del año dos mil catorce, de lo establecido en el artículo 104 bis, de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, modificada por la Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de Racionalización y Sostenibilidad de la Administración Local, así como de la obligación de publicar semestralmente en la sede electrónica del Ayuntamiento de Armilla y en el Boletín Oficial de la Provincia el número de los puestos de trabajo reservados a personal eventual (dos puestos).

Armilla, 20 de enero de 2015.- Alcalde-Presidente, fdo.: Gerardo Sánchez Escudero.

NUMERO 402

AYUNTAMIENTO DE MONTILLANA (Granada)

Normas Subsidiarias de Planeamiento

EDICTO

D. Juan Rodela Muñoz, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Montillana (Granada),

HACE SABER: Que no habiéndose llevado a cabo la publicación íntegra de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de este término municipal, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Junta de de Andalucía en sesión celebrada el día 2 de abril de 1998 y subsanadas posteriormente mediante resolución de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes de 11 de febrero de 2005 y publicadas en el BOP núm. 39 de fecha 22/02/2005, y al objeto de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y el artículo 134 del R.D. 2.159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, se realiza la presente publicación íntegra de la norma urbanística para general conocimiento y demás efectos legales oportunos.

Montillana, 13 de enero de 2015.-El Alcalde, fdo.: Juan Rodela Muñoz.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MON-TILLANA (SE ADJUNTA ARTICULADO Y PLANIMETRIA)

INDICE

TITULO I.- NORMAS DE CARACTER GENERAL.-

CAPITULO I - AMBITO DE APLICACION

CAPITULO II.- VIGENCIA.

CAPITULO III.- REVISION.

CAPITULO IV.- MODIFICACION.

CAPITULO V.- CLASIFICACION DEL SUELO.

TITULO II.- NORMAS GENERALES DE PROTECCION. CAPITULO I.- PROTECCION DE CARRETERAS Y CAMINOS.

CAPITULO II.- PROTECCIÓN DE CARRETERAS Y CAMINOS.

CAPITULO II.- REDES DE ENERGIA ELECTRICA Y ANALOGAS.

CAPITULO III.- PROTECCION DE AGUA Y SUS CAUCES. CAPITULO IV.- PROTECCION DE LA FLORA Y FAUNA.

CAPITULO V.- PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE.

CAPITULO VI.- PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO-ARTISTICO.

TITULO III.- NORMAS GENERALES PARA SUELO URBANO.

CAPITULO I.- DEFINICIONES.

CAPITULO II.- SOLARES EDIFICABLES.

CAPITULO III.- LICENCIAS.

CAPITULO IV.- CONDICIONES DE USC Y HABITABILIDAD.

CAPITULO V.- ORDENANZAS.

CAPITULO VI.- ALTURA DE LA EDIFICACION.

CAPITULO VII.- NORMAS DE APLICACION PARA SUELO URBANO RESIDENCIAL CON UNIDAD DE EJECUCION.

CAPITULO VIII.- CERRAMIENTOS Y CERCAS.

CAPITULO IX.- OBRAS EN EDIFICIOS FUERA DE OR-DENACION.

CAPITULO X.- CARACTERISTICAS ESTETICAS.

TITULO IV.- NORMAS GENERALES DE URBANIZACION.

CAPITULO I .- AMBITO DE APLICACION.

CAPITULO II.- PROYECTOS DE URBANIZACION.

CAPITULO III.- CARACTERISTICAS Y CONDICIONES DE LAS VIAS DE CIRCULACION RODADA Y PEATONAL.

CAPITULO IV.- ABASTECIMIENTO DE AGUA E HI-DRANTES DE RIEGO E INCENDIOS.

CAPITULO V.- SANEAMIENTO.

CAPITULO VI.- ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO.

TITULO V.- NORMAS ESPECIALES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.-

CAPITULO I.- USOS PERMITIDOS.

CAPITULO II. CARACTERISTICAS ESPECIFICAS DE LA EDIFICACION PERMITIDA.

CAPITULO III.- DEFINICION DE NUCLEO DE POBLA-CION.

CAPITULO IV.- NORMAS ESPECIFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION.

CAPITULO V.- PROCEDIMIENTO DE AUTORIZACION: DISPOSICIONES FINALES.

TITULO I.- NORMAS DE CARACTER GENERAL. CAPITULO I.- AMBITO DE APLICACION.

Art. 1.- Las presentes Normas Urbanísticas se aplicarán a las edificaciones, urbanizaciones y, en general, las actuaciones urbanísticas de todo tipo, tanto privadas como de carácter público que se proyecten realizar en el territorio que comprende el término municipal de Montillana.

CAPITULO II.- VIGENCIA.

Art. 2.- Estas Normas entrarán en vigor una vez publicada su aprobación definitiva en el Boletín Oficial correspondiente, en los términos de los arts.124.1 y 131 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (en adelante Ley del Suelo), 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, y 196.2 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales.

CAPITULO III.- REVISION.

- Art. 3.- Sin perjuicio de la vigencia indefinida de las presentes Normas Subsidiarias en los términos de los arts. 125 de la Ley del Suelo y 160 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, deberá procederse a la revisión cuando, de conformidad con el art. 126.4 de la Ley del Suelo, se adopten nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de su capacidad, y en particular cuando se produzca alguno de los siguientes supuestos:
- a) A los 8 años contados desde la fecha de aprobación definitiva de estas Normas.
- b) Por alteración o variación sustancial de las formas o de los ritmos de desarrollo de la edificación en el término municipal.
- c) Por mayores exigencias de equipamiento comunitario de desarrollo económico y social.
- d) Por concurrencia de otras circunstancias sobrevenidas respecto a los, factores básicos del planeamiento, que aconseje la elecci6n de un modelo territorial distinto.
- e) Por afección de su territorio por un planeamiento de rango superior contradictorio con el contenido de las normas. CAPITULO IV.- MODIFICACION.
- Art. 4.- En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones de las Normas Subsidiarias se considerará como modificación de las mismas, aun cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo, de conformidad con los arts. 126.5, 128 y 129 de la Ley del suelo y concordantes del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

CAPITULO V.- CLASIFICACION DEL SUELO.

Art. 5.- A partir de la entrada en vigor de las presentes Nonas Subsidiarias el territorio del Término Municipal de MON-TILLANA queda clasificado en los siguientes tipos de suelo:

- a) Suelo- Urbano.
- b) Suelo no urbanizable.
- Art. 6.- Constituirán el Suelo Urbano según la representación gráfica que figura en los planos de ordenación:
- a) Los terrenos que se incluyen en los planos de ordenación por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.
- b) Los terrenos que tengan su ordenación consolidada por ocupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación

que las presente Normas establecen, de conformidad con el art. 10.b) de la Ley del Suelo.

Art. 7.- Anulado

TITULO II.- NORMAS GENERALES DE PROTECCION. CAPITULO I.- PROTECCION DE CARRETERAS Y CAMI-NOS.

Art. 8.-Para las edificaciones o instalaciones que se pretendan efectuar a lo largo de las carreteras sobre terrenos lindantes con ellas, se cumplirá lo dispuesto en la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras y su Reglamento aprobado por Real Decreto 1.073/1977, de 8 de febrero.

Art. 9.- Se respetarán las zonas de dominio público, servidumbre y afección.

Art. 10.- La línea de edificación quedará situada a las siguientes distancias y medidas perpendicularmente desde la arista exterior de la calzada:

- a) En tramos no urbanos:
- Variantes o Carreteras de Circunvalación: 100 metros.
- Autovía: 50 metros.
- Carretera Nacional: 25 metros.
- Carretera Comarcal o local: 18 metros.
- b) En tramos urbanos:
- Carretera Nacional: 10 metros.
- Carretera Comarcal o local: 6 metros.

Respetándose las alineaciones existentes.

Art. 11.- En cualquier caso y de conformidad con lo establecido en el artículo 85 del. Reglamento de carreteras para realizar cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales de cualquier naturaleza en zonas de dominio público, servidumbre y afección, incluso los movimientos de tierras, cambiar el uso o entorno de las mismas y plantar y talar árboles será necesaria la autorización del órgano administrativo del que dependa la carretera.

CAPITULO II.- REDES DE ENERGIA ELECTRICA Y ANA-LOGAS.

Art. 12.- Se aplicará lo dispuesto en la siguiente legislación:

- Ley 10/1966, de 18 de marzo, de Expropiación Forzosa y Sanciones en materia de Instalaciones Eléctricas, y Decreto 2619/l966, de 20 de octubre, por el que se aprueba su Reglamento.
- Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión.
- Decreto 2413/1973, de 20 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.
- Decreto 2617/1966, de 20 de octubre, sobre autorización de instalaciones eléctricas.
- Real Decreto 3275/1982, de 12 de noviembre, sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en centra-les eléctricas y centros de transformación.
- Real Decreto 2949/1982, de 15 de octubre, por el que se dan normas sobre acometidas eléctricas y se aprueba el Reglamento correspondiente.
- Ley de 17 de marzo de 1976 sobre expropiación forzosa e imposición de servidumbres de paso de líneas, cables y haces herticianos para los servicios de telecomunicación y radiodifusión.
- Art. 13.- Queda prohibida la imposición de servidumbre de líneas de alta Tensión:

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

Art. 14.- En todo caso queda prohibida la plantación de árboles y la construcción de edificios o instalaciones industriales en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menos distancia de la establecida en el Reglamento de Alta Tensión:

- Edificios y construcciones:
- 3,3 + U/10 metros, con un mínimo de 5 metros.
- Bosque, árboles, masas de arbolado:
- 1,5 + U/10 metros, con un mínimo de 2metros.

Siendo U la Tensión expresada en kV.

Debiendo respetarse estas distancias mínimas tanto en vertical como en horizontal

Art. 15.- Las líneas eléctricas se llevarán de la manera más adecuada a la estética de la población y preferentemente mediante canalización subterránea. En los monumentos y conjuntos se prohíben los tendidos aéreos mediante postes, castilletes o fijados a las fachadas autorizándose en todo caso, conductores protegidos que discurran por las fachadas, según un trazado que no perturbe el monumento o conjunto.

CAPITULO III- PROTECCION DE AGUAS Y SUS CAUCES.

Art. 16.- Los usos de las aguas se sujetarán a lo establecido en La Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas y legislación complementaria.

Se observará igualmente lo dispuesto en el Real Decreto 849/1986, de 1 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, y en el R.D. 927/1988, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica.

- Art. 17.- Queda prohibido con carácter general:
- a) Efectuar vertidos directos o indirectos que contaminen las aguas.
- b) Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación o degradación del dominio público hidráulico.
- Art. 18.- La construcción de fosas sépticas para saneamiento de viviendas sólo se autorizará excepcionalmente cuando no suponga riesgo alguno para la salubridad pública y se den las suficientes garantías de que éstas no suponen riesgo alguno para el mantenimiento de la calidad de las aguas subterráneas o superficiales. En caso de existir dudas o bien si la magnitud o la concentración del proyecto así lo aconseje se podrá exigir el oportuno estudio hidrogeológico previo a la concesión de licencia.

Sólo se permitirá la solución de fosas sépticas para saneamiento en Suelo no urbanizable y exclusivamente en los casos en los que la edificación esté autorizada.

CAPITULO IV.- PROTECCION DE LA FLORA Y FAUNA.

Art. 19.- Además de las determinaciones contenidas en este capítulo será de aplicación la siguiente legislación:

- Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y la Fauna Silvestres.
- Ley 2/1989, de 18 de julio, para la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección.

- Ley de Montes de 8 de junio de 1957 y Decreto 485/1962, de 22 de febrero, por el que se aprueba su Reglamento.
- Ley 81/1968, de 5 de diciembre, sobre Incendios Forestales, y Decreto 3769/1972, de 23 de diciembre, por el que se aprueba su Reglamento.
 - Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía.
- Decreto del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía de 27 de junio de 1989, sobre prevención y extinción de incendios forestales.
- Ley 1/1970, de 4 de abril, de Caza y Decreto 506/1971, de 25 de marzo, por el que se aprueba su Reglamento.
- Real Decreto 3181/1980, de 30 de diciembre, sobre Protección de determinadas especies de la fauna silvestre.
- Real Decreto 3349/1983, de 30 de noviembre, que establece la Reglamentación Técnico-Sanitaria para fabricación, comercialización y utilización de plaguicidas.
- Ley de 20 de febrero de 1942 por la que se regula el fomento y conservación de la pesca fluvial, Decreto de 6 de abril de 1943 por el que se aprueba su Reglamento, y Decreto de 15 de enero de 1954 por el que se desarrolla parcialmente la Ley.
- Real Decreto 1095/1989, de 8 de septiembre, por el que se declaran las especies objeto de caza y pesca y se establecen normas para su protección.
- Real Decreto 1118/1989, de 15 de septiembre, por el que se determinan las especies objeto de caza y pesca comercializables y se dictan normas al respecto.
- Real Decreto 439/1990, de 30 de enero, por el que se regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas. L
- Decreto de 13 de mayo 1953 sobre cauces protegidos por su interés piscícola.
- Ley 5/1977, de 4 de enero, de Fomento de la Producción Forestal, y Real Decreto 1279/1978, de 2 de mayo, por el que se aprueba su Reglamento, modificado por Real Decreto 1404/1982, de 30 de abril.
- Decreto 2360/1967, de 19 de agosto, sobre cultivos agrícolas de montes.
- Decreto 2661/1967, de 19 de octubre, sobre plantaciones forestales.
- Decreto de 15 de junio de 1972 sobre roturación de montes o terrenos forestales para cultivo agrícola.

Art. 20.- Protección de la Fauna.

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

- Que la apertura de las mallas inferiores impidan el paso.
- Que impida el paso libre de animales como el conejo o la liebre, haciendo salvedad de aquellos casos en que se pretende proteger huertas y regadíos.
 - Que disponga instalaciones para su electrificación.
- Que en caso de cotos de caza mayor, resulte una superficie cercada inferior a 5.000 ha y el promotor no disponga de un plan de regeneración de las especies cinegéticas debidamente aprobado por el A.M.A. o I.A.R.A., según corresponda.

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

CAPITULO Y .- PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE.

- Art. 21.- Además de las determinaciones contenidas en este capítulo y de las específicas señaladas para cada categoría de suelo en todo el territorio municipal, será de aplicación la legislación sobre la materia, y en particular:
- Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de Protección del Medio Ambiente Atmosférico, y el Decreto 833/1975, de 6 de febrero, que la desarrolla.
- Orden de 18 de octubre de 1976, de prevención y corrección de la contaminación atmosférica de origen industrial.
- Decreto 2204/1975 por el que se tipifican las características, calidades y condiciones de empleo de combustibles y carburantes.
- Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, modificado por Decreto 3494/1964, de 5 de noviembre.
- Orden de 15 de marzo de 1963, por la que se aprueba la Instrucción que dicta normas complementarias para la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
- Ley 42/1975, de 19 de noviembre, de Recogida y Tratamiento de los desechos y residuos sólidos urbanos. -
- Ley 20/1986 de 14 de mayo. Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos.
 - Ley 14/1986, de 25 de abril, General de Sanidad.
- Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.
- Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección.
- Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, y Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para su ejecución.
- Art. 22.- Todos tienen derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona, así como el deber de conservarlo.

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

Art. 23.- Para la concesión de licencias y en todo caso para el funcionamiento de actividades habrá de tenerse en cuenta que las chimeneas, vehículos y demás actividades que puedan producir humos, polvo o ruidos, deberán dotarse inexcusablemente de los elementos correctores necesarios para evitar molestias al vecindario.

Para la concesión de la licencia de obras y su control el Ayuntamiento podrá exigir la adopción de las siguientes medidas:

- El Ayuntamiento está autorizado para determinar un plazo para la ejecución de las obras, para que estas se ejecuten en el menor tiempo posible.
- Los acúmulos de materiales y escombros deberán estar protegidos de la acción del viento. De estar al aire libre y si las condiciones climáticas son adversas, con producciones continuas de polvo, se exigirá el riego periódico de estos o su cubrimiento.
- Durante las obras, los acúmulos de materiales y escombros se ubicarán dentro de la parcela y su altura no excederá la de la valla que la circunde.

- Se prohíbe expresamente la deposición de residuos, escombros o materiales en zonas externas a la parcela.
- Se cuidará que el vallado y el entorno de las obras esté en perfectas condiciones de limpieza e higiene durante el transcurso de estas.

Para la concesión de licencias de urbanización el Ayuntamiento podrá exigir:

- Que la máquina utilizada esté en perfectas condiciones de uso.
- Que en las obras se cumpla el Reglamento de Calidad del Aire de 20 de febrero de 1996 y demás disposiciones en la materia.
- Art. 24.- Las actividades cuyo objeto sea almacenar o expender mercancías de fácil descomposición (pescaderías, carnicerías y similares) deberán estar dotadas obligatoriamente de cámaras frigoríficas de dimensiones apropiadas, de forma que no se propaguen malos olores y quede a salvo la salubridad pública.
- Art. 25.- Queda prohibido en lo sucesivo el establecimiento de vaquerías, establos, cuadras y corrales de ganado y aves dentro de las áreas calificadas como suelo urbano. Se establece un plazo de 5 años para la desaparición de los existentes.
- Art. 26.- En los comercios, casas habitación, edificios y locales públicos en general con el fin de evitar vibraciones o ruidos molestos no podrán instalarse motores fijos cualquiera que sea su potencia en el interior de los lugares citados, sin la expresa autorización municipal que señalará las medidas correctoras pertinentes.
- Art. 27.- Las actividades que según la normativa aplicable puedan ser calificadas como nocivas, insalubres o peligrosas no podrán ubicarse en los espacios en que tal nocividad, insalubridad o peligrosidad perjudique directamente a los vecinos y en ningún caso en las zonas que tengan otro uso pormenorizado especifico incompatible con aquél. En todo caso esta ubicación deberá estar justificada desde el punto de vista jurídico, económico, ambiental y estético.
- Art. 28.- En todo caso las industrias fabriles que deban ser consideradas como peligrosa o insalubres sólo podrán emplazarse, como regla general, a una distancia de 2.000 metros a contar del núcleo más próximo de población agrupada.
- Art. 29.- Una vez en funcionamiento el Plan Director de Residuos Sólidos Urbanos se procederá al sellado de todos los vertederos existentes.

No obstante, se podrá continuar la utilización del vertedero del barranco del Molino Vega únicamente para el vertido de escombros y materiales sobrantes de obras de todo el Término Municipal, sellándose el resto.

En cualquier caso, tales actuaciones se realizarán conforme a las estipulaciones de la Ley 7/1994 de Protección Ambiental, precisándose el sometimiento del proyecto de vertedero al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental

Se prohíbe expresamente la deposición o acumulación de residuos sólidos urbanos en cualquier parte del término municipal.

Se prohíbe expresamente el vertido de basuras, escombros, depósito de enseres u otros voluminosos o la acumulación de cualquier tipo de residuos en el entorno de la población. Los basureros, vertederos y depósitos tendrán la consideración de actividad molesta, insalubre o peligrosa y no podrán situarse dentro de las áreas calificadas como suelo urbano o suelo urbanizable.

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

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

- Estimación del volumen de residuos a tratar y justificación de la capacidad para hacer frente a los mismos y vida útil para la instalación.
 - Sistema de recogida y tratamiento.
- Impacto sobre el medio ambiente con el correspondiente análisis de vientos y afecciones por olores o humos.
- Impacto sobre el suelo, analizando las condiciones en que quedarán los suelos al término de la actividad si se trata de vertederos al aire libre.
- Impacto sobre los recursos hidráulicos justificando la no afección de los recursos subterráneos y la PROTEC-CION contra posibles avenidas.
 - Impacto paisajístico.

Art. 30.- Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas y a tal efecto:

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

Art. 31.- Anuncios y carteles.

De conformidad con lo dispuesto en los arts. 24 de la Ley de Carreteras y 74 a 76 del Reglamento:

- 1. En las zonas de servidumbre y afección de las carreteras queda prohibido realizar publicidad salvo lo dispuesto en los indicados artículos.
- 2. En las travesías de la población podrán autorizarse anuncios que por su tamaño, tipo de letra o situación puedan ser leídos únicamente por los peatones. Se permitirán anuncios adosados a los edificios cuando informen sobre las actividades que se desarrollen en los mismos. No sobresaldrán, en ningún caso más de un metro de fachada, y

sus proyecciones verticales sobre la acera no rebasarán la anchura de las mismas.

- 3. No se permitirán los anuncios pintados directamente sobre rocas, taludes, faldas de montaña, etc. y en general los carteles que atenten contra la naturaleza o el paisaje.
- 4. En la colocación de imágenes y símbolos en la cumbre de las montañas se cuidará además del valor artístico intrínseco, la composición paisajística, no autorizándose la colocación de aquellos cuyas dimensiones y forma no guarden proporción con los pedestales naturales que los sustenten y siempre que no rompan el entorno.
- 5. No se permitirá su colocación sobre los cerros, peñones o lomas de especial valor paisajístico y que constituyan lugares característicos, típicos y tradicionales del municipio.

CAPITULO VI.- PROTECCION DEL PATRIMONIO HIS-TORICO-ARTISTICO.

Art. 32.- Legislación aplicable.

Sin perjuicio de las disposiciones particulares establecidas en las presentes Normas, será de aplicación lo dispuesto en la Legislación general aplicable y, en particular, las siguientes normas:

- Ley 16/1985, 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 junio, de Patrimonio Histórico de Andalucía.
- 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.
- Art. 33.- 1.- El Ayuntamiento cooperará con los Organismos competentes en la conservación y custodia del Patrimonio Histórico Español del municipio y de los bienes que lo integran, adoptando las medidas oportunas para evitar su deterioro, pérdida o destrucción. Notificará a la Administración competente cualquier amenaza, daño o perturbación de su función social que tales bienes sufran, así como las dificultades y necesidades que tengan para el cuidado de estos bienes. Ejercerán asimismo las demás funciones que tenga expresamente atribuidas en virtud de la legislación aplicable.
- 2.- Corresponde al Ayuntamiento la misión de realizar y dar a conocer el valor cultural de los bienes integrantes del Patrimonio histórico Andaluz, que radiquen en su término municipal. Le corresponde asimismo adoptar, en caso de urgencia, las medidas cautelares necesarias para salvaguardar los bienes integrantes de dicho Patrimonio cuyo interés se encontrare amenazado.
- Art. 34.- Las personas que observen peligro de destrucción o deterioro de un bien integrante del Patrimonio Histórico Español o Andaluz deberán, en el menor tiempo posible, ponerlo en conocimiento de la Administración competente, quien comprobará el objeto de la denuncia y actuará con arreglo a lo que se dispone en la legislación aplicable.
- Art. 35.- 1.- Los propietarios o poseedores de escudos, emblemas, piedras heráldicas y demás piezas y monumentos de análoga índole cuya antigüedad sea de más de cien años no podrán cambiarlos de lugar ni realizar en ellos obras y reparaciones sin la previa autorización del or-

ganismo competente. El Ayuntamiento cuidará especialmente del mantenimiento de tales piezas en las condiciones adecuadas para el ornato público. En las obras que se autoricen se emplearán necesariamente materiales y técnicas tradicionales.

- 2.- Los propietarios, titulares de derechos o simples poseedores de bienes integrantes del Patrimonio histórico Andaluz, se hallen o no catalogados, tienen el deber de conservarlos, mantenerlos y custodiarlos de manera que se garantice la salvaguardia de sus valores.
- Art. 36.- 1.- En los Monumentos declarados Bienes de Interés Cultural y en el resto de bienes inmuebles objeto de inscripción específica, no podrán realizarse obras de cualquier tipo, exterior o interior, ni cualquier cambio o modificación, que afecten directamente al inmueble, a su entorno, a cualquiera de sus partes integrantes o pertenencias, ni cambios de uso o modificaciones en los bienes muebles, en la pintura, en las instalaciones o accesorios recogidos en la inscripción, sin autorización expresa de los Organismos competentes. Será preceptiva la misma autorización para colocar en fachadas o en cubiertas cualquier clase de rótulo, señal o símbolo así como para realizar obras en el entorno afectado por la declaración.
- 2.- Queda prohibida la colocación de publicidad comercial y de cualquier clase de cables, antenas y conducciones aparentes en los Jardines Históricos y en las fachadas y cubiertas de los Monumentos declarados de interés cultural. Se prohíbe también toda construcción que altere el carácter de los inmuebles a que hace referencia este artículo o perturbe su contemplación.
- Art. 37 La obtención de las autorizaciones necesarias anteriormente indicadas no altera la obligatoriedad de obtener licencia municipal ni las demás licencias o autorizaciones que fueren necesarias para realizar obras, cambios de uso o modificaciones de cualquier tipo afectantes a inmuebles objeto de inscripción específica o su entorno.
- Art. 38.- La incoación de expediente de declaración de interés cultural respecto de un bien inmueble determinará la suspensión de las correspondientes licencias municipales de parcelación, edificación o demolición de las zonas afectadas, así como de los efectos de las ya otorgadas. Las obras que por razón de fuerza mayor hubieran de realizarse con carácter inaplazable en tales zonas precisarán en todo caso, autorización de los Organismos competentes. La suspensión a que hace referencia este apartado dependerá de la resolución o caducidad del expediente incoado.

Se define un perímetro de 500 m a partir de los límites del yacimiento arqueológico consistente en una Necrópolis Romana catalogado en noviembre de 1990 por la Delegación de Cultura de la Junta de Andalucía y que se localiza en la Hoya de Luchena en el Paraje "Los Roales" situado junto al Cortijo de Rajas.

En dicho perímetro no se permitirá la ejecución de actuaciones que puedan dañar este patrimonio.

Art. 39.- Sin perjuicio de lo dispuesto con carácter general en el artículo 246 de la Ley del Suelo el Ayuntamiento podrá ordenar por motivos de interés turístico o estético la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública.

Art. 40.- 1.- Si a pesar del deber de conservación que obliga a los propietarios de bienes integrantes del Patrimonio Histó-

rico Artístico legará a incoarse expediente de ruina de algún inmueble afectado por expediente de declaración de Bien de interés Cultural, la Administración competente estará legitimada para intervenir como interesado en dicho expediente debiéndole ser notificada la apertura y las resoluciones que en el mismo se adopten.

- 2.- En ningún caso podrá procederse a la demolición de un inmueble sin previa firmeza de la declaración de ruina y autorización de la Administración cultural competente.
- 3 Si existiera urgencia y peligro inminente la entidad que hubiera incoado expediente de ruina deberá ordenar las medidas necesarias para evitar daños a las personas. Las obras que por razón de fuerza mayor hubieran de realizarse no darán lugar a actos de demolición que no sean estrictamente necesarios para la conservación del inmueble, requerirán en todo caso la autorización de la Administración Cultural competente debiéndose proceder en su caso a la reposición de los elementos retirados.

TITULO III- NORMAS GENERALES PARA SUELO URBANO

CAPITULO I.-DEFINICIONES

Art. 41.- Terminología.

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

1.- Alineaciones.

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

- 2.- Altura de edificación: Es la distancia vertical comprendida entre la rasante y la cara superior del forjado de la última planta. La medida se realizará en el punto medio de la fachada, en el caso de edificación entre medianeras.
- 3.- Altura libre de los pisos: Es la distancia entre la superficie del pavimento y la cara inferior del techo de la planta correspondiente.
- 4.- Altura planta baja: Es la distancia existente entre la rasante y la cara superior del forjado de la primera planta.
- 5.- Altura de pisos: Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.
- 6.- Coeficiente de edificabilidad: Es la relación entre la superficie construible y la superficie sobre la que se construye, expresada en m2/m2.
- 7.- Edificabilidad: Es la medida del volumen edificable permitido en una determinada parcela o de la superficie construible en una parcela.
- 8.- Espacios libres: Es la parte de parcela excluida de la superficie ocupada por la edificación.
- 9.- Fachada: Masa de cerramiento exterior del edificio en el que se pueden abrir huecos para luz y ventilación.
- 10.- Manzana: Unidad de división convencional de superficie delimitada por las alineaciones oficiales de las vías o espacios públicos.
- 11.-. Area edificable: Superficie de suelo urbano en la cual aún en la fecha de aprobación de las Normas Subsidiarias, no existen trazadas alineaciones oficiales.
- 12.- Parcela mínima: Es la parcela tipo con dimensiones por debajo de la cual no se puede edificar.
- 13.- Planta baja: Es la planta inferior del edificio cuyo piso está en la rasante de la acera, o terreno por encima de la rasante.

- 14.- Rasante: Es la cota vertical en cada punto de la alienación oficial.
- 15.- Solar: Superficie de suelo urbano apta para la edificación y que se encuentra urbanizada de acuerdo con lo establecido en estas Normas Subsidiarias.
- 16.- Usos permitidos: Son los que se consideran adecuados en las ordenanzas de las Normas Subsidiarias.

CAPITULO II.- SOLARES EDIFICABLES

- Art. 42.- Además de las limitaciones establecidas con carácter general en estas Normas el suelo urbano requiere para ser edificado que la respectiva parcela merezca la calificación de solar salvo que se asegure la ejecución simultanea de la urbanización y de la edificación en los términos de los artículos 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- Art. 43.- A los efectos de estas Normas Subsidiarias tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:
- a) Que, además de contar con los servicios señalados en el artículo 13.2 de la Ley del Suelo, la vía a que la parcela de frente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.
 - b) Que tenga señaladas alineaciones y rasantes.

CAPITULO III.- LICENCIAS.

- Art. 44.- 1.- Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, todos los actos de edificación y los actos de uso del suelo y subsuelo tales como:
- Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
- Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 136 de la Ley del Suelo.
 - Las obras de instalación de servicios públicos.
 - Las parcelaciones urbanísticas.
- Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o Edificación aprobado o autorizado.
- La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
- Los usos de carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 136 de la Ley del Suelo.
- El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
- La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
- La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

- La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
- Y, en general, los demás actos que se señalan en las presentes Normas.
- 2.- Para la concesión de las preceptivas licencias de edificación y uso del suelo, y para el otorgamiento de cualquier concesión o autorización administrativa, será exigible el cumplimiento de las previsiones contenidas en el Decreto 72/1992, de 5 de mayo, por el que se aprueban las Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía, cuando con arreglo a lo dispuesto en el mismo resulte de aplicación.
- 3.- Para cualquier acto de los recogidos en este art. de la Normativa de las NN.SS. que se pretendan desarrollar sobre las zonas calificadas como VIAS PECUARIAS, previamente será necesario acreditar al Ayuntamiento que se cuenta con la autorización del órgano competente de la Consejería de Medio Ambiente.

Todo ello sin perjuicio de la aplicación de la Ley 3/1995 de 23 de marzo.

Art. 45.- Proyecto Técnico.

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

- Art. 46.- El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo previsto en la legislación de Régimen Local que resulte aplicable.
- Art. 47.- En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones de la legislación urbanística o de las presentes Normas Subsidiarias.
- Art. 48.- Al término de cualquier obra de edificación, sea de nueva planta o de reforma y antes de ponerla en uso deberá solicitarse la Cédula de Habitabilidad o licencia de primera ocupación que se concederá previa inspección y comprobación de que la obra se ajusta al proyecto autorizado.

CAPITULO IV.- CONDICIONES DE USO Y HABITABILIDAD. Art. 49.- Los usos de la edificación se clasifican en los siguientes grupos:

- 1. Usos de vivienda.
- 2. Usos de industria.
- 3. Uso público.

Art. 50.- Uso de vivienda.

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

Clase 1^a.- Vivienda unifamiliar, definida como aquella que tiene acceso independiente y exclusivo para cada vivienda desde el nivel del suelo del espacio libre exterior.

Clase 2ª.- Vivienda plurifamiliar, definida como aquella que en su edificación encierra acceso común para varias viviendas.

Art. 51.- Las viviendas deberán cumplir las condiciones higiénicas mínimas marcadas por la Orden de 29 de febrero de 1944 (B.O.E. de 1 de marzo), que a continuación se expresan:

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

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

- 4. Excepcionalmente en fincas cuya capacidad y tipos te construcción ofrezcan garantía de eficacia y presenten dificultades para la ventilación directa de retretes y baños, se autoriza el uso de chimeneas de ventilación que cumplan las siguientes condiciones:
- a) Saliente de 0,50 m por encima del tejado o 0,20 m sobre el pavimento de azotea.
- b) Comunicación interior directa que asegure la renovación de aire.
 - c) Sección suficiente para facilitar la limpieza.
- 5. Los patios y patinillos que proporcionen luz y ventilación a cocinas y retretes serán siempre abiertos, sin cubrir en ninguna altura, con piso impermeable y desagüe adecuado con recogida de aguas pluviales, sumidero y sifón aislador. No obstante cuando se trate de edificios industriales, comerciales, públicos, podrá tolerarse el que se cubran los patios hasta la altura de la primera planta, los patios serán de forma y dimensiones para poder inscribir un círculo cuyo diámetro no sea inferior a 1/6 de la altura del edificio: la dimensión mínima admisible en patios y patinillos es de tres metros.
- 6. Las dimensiones mínimas de las distintas habitaciones serán las siguientes:
- Dormitorio de una cama de 6 metros cuadrados de superficie y 15 metros cúbicos de volumen.
- Dormitorios de dos camas de 10 metros cuadrados de superficie y 25 metros cúbicos de volumen.
 - Cuarto de estar de 10 metros cuadrados.
 - Cocina de 1,5 metros cuadrados.
 - Retrete de 1,5 metros cuadrados.

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

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

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

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

7. En las viviendas que tengan habitaciones abuhardilladas la altura mínima de los parámetros será de 1,20 metros y el volumen mínimo de cada una de ellas no podrá ser inferior a la resultante de aplicar las normas marcadas en el párrafo anterior debiendo en todo momento revestirse los techos y blanquear toda la superficie.

8. Las aguas negras o sucias procedentes de las viviendas deberán recogerse en tuberías impermeables y ventiladas y ser conducidas por estas al exterior del inmueble; donde exista red de alcantarillado será obligatorio el acometer a ésta las aguas negras de las viviendas, siempre que la distancia entre la red y el inmueble no exceda de 10 m.

Igualmente será obligatoria la acometida de agua y su uso cuando exista un abastecimiento público cuya red de distribución se halle a una distancia del inmueble inferior a 10 metros.

- Cuando no exista alcantarillado o la vivienda se halle en núcleo a mayor distancia de las indicadas en la cláusula anterior, se atenderá a lo dispuesto en el artículo 17 de las presentes Normas.
- 10. Cuando se usen los pozos sépticos, el líquido afluente de los mismos deberá siempre ser depurado antes de mezclarlo con las aguas corrientes o entregarlo al terreno, acudiendo para conseguir esta finalidad a los procedimientos admitidos por la legislación sanitaria.
- 11. Los retretes serán de cierre hidráulico, aún en el caso de que por no existir red de abastecimiento de aguas en la zona ni instalación particular para la obtención y elevación del agua en el inmueble, pueda emplearse aparato de descarga.
- 12. En las viviendas rurales que tengan como anexo la cuadra o el establo, estos locales deben aislarse de aquellos, teniendo entrada independiente.
- 13. En todo edificio destinado a vivienda, por el tipo de construcción adaptado y materiales empleados se asegurará el aislamiento térmico para protegerlo de los rigores de las temperaturas extremas propias de la región en que estén emplazados.
- Art. 52.- Se deberán cumplir las siguientes prescripciones particulares:
 - a) Abastecimiento de Agua y Saneamiento:

Todo edificio de viviendas deberán tener en su interior agua corriente potable. Las viviendas tendrán dotación mínima de 150 litros/habitante/día. Así mismo, contarán con red de saneamiento entroncada con la red municipal, o en ausencia de ésta, con fosa séptica.

b) Suministro de Energía Eléctrica:

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

c) Condiciones Acústicas y de Aislamiento:

Toda edificación de nueva planta o de reforma y ampliación cumplirá con lo exigido por la Norma Básica NBE-CA-81; Condiciones Acústicas de los Edificios, aprobada por Real Decreto 1909/1981 de 24 de Julio, y corregida en el BOE 07-10-82; como lo exigido por la Norma Básica de la Edificación: NBE-CT-79 sobre Condiciones Térmicas de los Edificios, aprobada por Real Decreto 2429/1979 de 6 de julio.

Art. 53.- Uso de Industria.

En este artículo se establece la clasificación en cuanto a características y posibilidades de situación no solamente de las industrias propiamente dichas, sino, en general, de todas las instalaciones afectadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. Las actividades mencionadas se clasifican en las siguientes categorías:

1ª Categoría: Actividades sin molestia para la vivienda. Son aquellas de tipo individual o familiar, que pueden requerir máquinas o aparatos movidos a mano o por pequeños motores, que no transmiten ruidos al exterior ni produzcan otras molestias especiales. Garajes privados de cada edificio sin servicios de mantenimiento ni de carburantes.

2ª Categoría: Actividades Molestas compatibles con la vivienda.

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

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

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

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

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

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

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

Art. 54.- Uso Público.

- 1.- Las construcciones y dotaciones de este uso genérico se dividen en las siguientes clases:
 - RS: Residencial
 - CU: Culturales
 - RL: Religiosos
 - AD: Administrativos
 - SA: Sanitarios y asistenciales
 - ES: Enseñanzas
 - CO: Comerciales
 - RC: Recreativos y esparcimiento
 - DP: Deportivos
 - CT: Comunicaciones y transporte
 - VA: Varios
 - 1.- Matadero
 - 2.- Cementerio
 - 3.- Servicio de limpieza
- 2.- A los espacios y dependencias, exteriores e interiores, de utilización colectiva de los edificios, establecimientos de instalaciones que se construyan, reformen o alteren su uso y se destinen a los usos que implican concurrencia

de público previstos en el apartado anterior, les será de aplicación el Decreto 72/1992, de 5 de mayo, por el que se aprueban las Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía.

CAPITULO V.- ORDENANZAS.

Art. 55.- Se establecen las siguientes tipologías y volúmenes edificatorios:

1.- Casco antiguo.

Comprende el núcleo de población tradicional y con esta normativa se pretende mantener el esquema de desarrollo y configuraciones propias del mismo; ya sea en las obras de rehabilitación como en los de nueva planta.

1.1. Tipo de edificación: MD-AD.

Se permite la edificación en manzana cerrada MD y unifamiliar adosada AD, pudiendo ser las viviendas de tipo unifamiliar o plurifamiliar, pero adosadas a las medianerías colindantes.

1.2. Usos permitidos y prohibidos.

Uso de vivienda: Se permite la vivienda unifamiliar y plurifamiliar adosadas, ocupando el frente de la fachada, no permitiéndose retranqueos ni medianerías vistas.

Uso industrial: Se permite en la categoría 1 y 2.

Uso comercial: Solamente en las plantas bajas de las edificaciones; permitiéndose en edificio exclusivo previa a la redacción de un Estudio de Detalle que demuestra un % de ocupación menor del 20% en toda la manzana en la que se ubique.

Uso público: Se permite en todos sus usos.

1.3.- Condiciones de volumen

1.3.1. Alturas.

Se permite una altura máxima de 7 m

1.3.2. Número máximo de plantas.

Se permite B+1, pudiéndose edificar, dentro de la altura máxima reguladora, un semisótano con menos de 1,20 m a la cara superior del forjado, pudiéndose realizar por encima de esta altura un ático retranqueado de la fachada principal un mínimo de 3 m

1.3.3. Fondo máximo.

Se establece un fondo máximo edificable de 17 m

1.3.4. Fachada mínima.

La fachada mínima de un solar para que tenga la consideración de tal, será de 5 m.

1.3.5. Parcela mínima.

La parcela mínima será de 75 m2, o en su caso la parcela catastral existente.

1.3.6. Ocupación.

Se permite una ocupación del 100% en planta baja cuando no se destine a uso residencial o vivienda, ya que en este caso será del 80%. En primera planta 80%; en el ático 30% de lo que se ocupa en la primera.

1.3.7. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima será de 2 m2/m2

1.3.8. Vuelos.

a) No se permiten vuelos cerrados.

b) Los vuelos abiertos tendrán una longitud máxima del 50% de la de fachada y con un ancho máximo de:

- Calles < 4m No permitidas

1.3.9. Patios

Los patios tendrán una superficie mínima de 9 m2 debiendo poder inscribirse una circunferencia de 3 m de diámetro como mínimo.

1.3.10. Retranqueos.

No se permiten retranqueos, aunque sí podrán realizarse cuando se hagan en toda la manzana y antes sean aprobados mediante la redacción de un Estudio de Detalle.

2.- Nuevos desarrollos.

2.1. Tipo de edificación: AD-AS.

Se permite la edificación de viviendas unifamiliares en cualquiera de sus tipologías aislada y adosada. Se permiten las edificaciones con uso de talleres y almacenes. -

2.2. Usos permitidos y prohibidos.

Uso de vivienda: Se permite la vivienda unifamiliar, aislada y adosada. En edificación adosada, ocupando el frente de fachada. En edificación aislada deberá separarse de sus linderos como mínimo 3 m y nunca menos de 1/3 de la altura.

Uso industrial: Permitidos en la categoría 1 y 2.

Uso comercial: Se permite aún siendo un edificio exclusivo.

Uso público: Permitido en todos sus usos.

2.3. Condiciones de volumen.

2.3.1. Alturas.

Se permite una altura máxima de 7 m.

2.3.2. Número máximo de plantas.

Se permiten dos plantas y un ático retranqueado de la fachada principal un mínimo de 3 m; pudiéndose edificar dentro de la altura máxima reguladora, un semisótano con menos de 1,20 m medidos a la cara superior del forjado. Cuando el uso sea industrial o comercial el máximo será de 2 plantas.

2.3.3. Fondo máximo

En tipología AD: 15 m

En tipología AS: No se establecen

2.3.4. Fachada mínima.

En tipología AD: 5 m

En tipología AS11 m

2.3.5. Parcela mínima.

La parcela mínima será:

75 m2 tipología adosada.

400 m2 tipología aislada.

En el caso de actuaciones de más de una vivienda de tipología aislada cada vivienda irá vinculada a una parcela con superficie no inferior a la de la parcela mínima.

2.3.6. Ocupación.

Tipología adosada:

P.B.: 80% del solar

P.1ª: 80% del solar

Atico: 30% de la planta anterior; no pudiendo realizarse cuando se dedique a uso industrial o comercial.

Tipología asilada:

P.B.: 50% del solar

P.1ª: 50% del solar

Atico: 20% de la planta anterior; no pudiendo realizarse cuando se dedique a uso industrial o comercial.

Podrán adosarse a linderos medianeros de parcelas mediante compromiso notarial con el colindante, debiendo no obstante, tratarse la medianería como fachada en caso de construcción individualizada.

2.3.7. Edificabilidad.

Residencial

Tipología adosada: 1,8 m2/m2 Tipología aislada: 1,2 m2/m2

2.3.8. Vuelos. Tipología adosada:

a) No se permiten vuelos cerrados.

b) Los vuelos abiertos tendrán una longitud máxima del 50% de la fachada y con un ancho máximo de 50% de la fachada y con un ancho máximo de:

- Calles < 4 m No se permiten
- Calles 4 m < C < 6 m 0,4 m
- Calles 6 m < C < 9 m 0,6 m

Tipología aislada:

Si se permiten, sin superar la edificabilidad y respetando las separaciones a linderos.

2.3.9. Patios.

La dimensión mínima de patio será de 3 m. en tipología adosada y en aislada 3 m y nunca menos de la mitad de la altura.

2.3.10. Retranqueos.

Tipología adosada:

No se permiten; aunque podrán realizarse cuando se hagan en toda la manzana y antes sean aprobados mediante la redacción de un Estudio de Detalle.

Tipología aislada:

Serán obligados a todos sus linderos, de dimensión la mitad de la altura y nunca menos de 3 m.

- 3.- Servicios de interés público y social.
- 3.1. Tipo de edificación.

El tipo de edificación será exenta, retranqueados de las medianerías y de la alineación de calle. La dimensión máxima en cualquier sentido será de 60 m. No necesitará patio de luces si la dimensión menor no sobrepasa los 20 m.

3.2. Usos permitidos y prohibidos.

Uso de vivienda: Solamente la vivienda del guarda o la necesaria para el mantenimiento y conservación del conjunto.

Uso industrial: Se prohíbe en todas sus categorías.

Uso comercial: Se permite en todas sus categorías.

Uso público: Se permite en todas sus categorías.

3.3. Condiciones de volumen.

3.3.1. Alturas:

La altura máxima sobre rasante será de 11,50 m con tres plantas como máximo.

3.3.2. Porcentaje de ocupación:

No se podrá sobrepasar de un 50%.

3.3.3. Parcela mínima:

Será de 500 m2.

3.3.4. Separación de linderos:

Se retranquerá de la alineación de la calle y de las medianerías de la mitad de la altura, con un mínimo de 3,00 metros.

3.3.5. Indice de edificabilidad:

Será medido sobre solar neto de propiedad, de 1,00 m2/m2.

CAPITULO VI.- ALTURA DE LA EDIFICACION.

Art. 56.- Para la medición de las alturas permitidas se establecen los siguientes criterios:

1. Solares con fachada a calles en pendientes:

En calles en pendiente la edificación quedará siempre inscrita bajo una línea teórica (que definirá las partes bajas de los forjados de aleros) formada por escalones de 8 m. lineales de desarrollo horizontal, empezando por el punto más bajo de fachada y tomando siempre en el centro de cada escalón la altura máxima permitida en la zona.

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

2. Altura libre de pisos.

La mínima altura libre de pisos será la siguiente:

- En plantas destinadas a vivienda: 2,50 m
- En locales comerciales: 3,0 m
- En garajes y aparcamientos: 2,20 m

La máxima altura libre será la resultante de la aplicación del apartado siguiente.

3. Altura de pisos.

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

En edificación aislada, retranqueada respecto de las alineaciones oficiales, la altura máxima de la planta baja será de 2,90 metros.

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

Las alturas anteriormente fijadas para las plantas bajas se entienden medidas desde la rasante del terreno o calle hasta la cara superior del forjado que forma el techo de la planta baja.

4. El fondo máximo permitido.

Se define en cada uno de los usos establecidos.

- 5. Entrantes, salientes y vuelos.
- 5.1. Generalidades.

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

En las zonas que se establezcan retranqueos obligatorios, no podrá ocuparse el terreno que determine el retranqueo de la alienación de la fachada con ninguna construcción, incluidas las subterráneas, aunque se destinen a aparcamientos.

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

5.2. Retranqueos.

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

5.3. Cuerpos Volados Cerrados.

No se permiten los cuerpos volados cerrados.

5.4. Balcones o Voladizos Abiertos.

Se admiten voladizos abiertos o balcones, fuera de la alienación oficial, con las limitaciones establecidas para cada una de las zonas.

- El vuelo máximo permitido quedará establecido en las diferentes zonificaciones.
- En ningún caso el vuelo permitido podrá sobrepasar 1 metro de anchura.
- Los vuelos se separarán un mínimo de 60 cm respecto de las medianeras.
 - 5.5. Salientes No Estructurales.

Los salientes no estructurales, rótulos, motivos decorativos, anuncios o cualquier elemento similar que se instale en la fachada, habrá de situarse a una altura superior a 3,00 metros por encima de cualquier punto de la rasante de la acera o calzada y no deberá exceder del vuelo máximo autorizado. Las jambas de portadas y huecos podrán sobresalir de la alienación oficial hasta un 10% del ancho de la acera, sin exceder de 10 cm. Las rejas en planta baja podrán sobresalir de la alienación oficial un máximo de 15 cm.

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

CAPITULO VII.- NORMAS DE APLICACION PARA SUELO URBANO RESIDENCIAL CON UNIDAD DE EJECUCION.

- Art. 57.- Los terrenos calificados como suelo urbano de uso residencial que queden afectados por Unidad de Actuación estarán sometidos a la siguiente tramitación:
- En el plazo de tres meses, prorrogables, desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias, se constituirá la Junta de Compensación, que redactará sus Estatutos y Bases de Actuación, recogiéndose en ellos los siguientes extremos, de acuerdo a la legislación vigente.
- Una vez aprobados definitivamente los Estatutos de la Junta de Compensación y Bases de Actuación, se procederá a la redacción del Proyecto de Compensación y de Urbanización de la Unidad de Actuación de que se trate, con un plazo improrrogable de tres meses. Estos proyectos se tramitarán y aprobarán por parte del Ayuntamiento, y de acuerdo con las especificaciones y determinaciones legales al respecto.

Art. 58.- Estatutos.

Los Estatutos de las Juntas de Compensación contendrán, al menos, las siguientes determinaciones:

- a) Nombre, domicilio, objeto y fines.
- b) Organo urbanístico bajo cuya tutela se actúe.
- c) Expresión de la unidad de ejecución que constituye su objeto.
 - d) Duración.
- e) Condiciones o requisitos para incorporarse a la Junta, que no podrán ser más gravosos para unos propietarios que para otros. Los cotitulares de una finca o derecho habrán de designar una sola persona para el ejercicio de sus facultades como miembro de la Junta, respondiendo solidariamente frente a ella de cuantas obligaciones dimanen de su condición. Si no designaren representante en el plazo que al efecto se señale, lo nombrará el órgano actuante.

Cuando las fincas pertenezcan a menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representados en La Junta de Compensación por quiénes ostenten la representación Legal de los mismos.

f) Condiciones o requisitos para incorporarse a la Junta empresas urbanizadoras si expresamente se previera la posibilidad de su participación. Estas estarán representadas por una sola persona.

- g) Organos de gobierno y administración, forma de designarlos y facultades de cada uno de ellos.
- h) Requisitos de la convocatoria de los órganos de gobierno y administración, requisitos y forma de adopción de los acuerdos, quórum mínimo y forma de computarse los votos con expresión de los casos en que sean proporcionales al derecho, o interés económico de cada miembro y aquellos otros en que el voto sea individualizado.
 - i) Derechos y obligaciones de sus miembros.
- j) Medios económicos y reglas para la exacción de las aportaciones que, con carácter tanto ordinario como extraordinario, pudieran acordarse.
- k) Expresión de los recursos que con arreglo a la Ley sean procedentes contra los acuerdos de la Junta.
 - I) Normas sobre su disolución y liquidación.

Art. 59.- Bases de Actuación.

- Las bases de actuación contendrán las determinaciones siguientes:
- a) Criterios para valorar las fincas aportadas que podrán ser distintos de los establecidos para la reparcelación en la Ley del Suelo, cuando así se acuerde por unanimidad.
- b) Criterios de valoración de derechos reales sobre las fincas, servidumbres prediales y derechos personales que pudieran estar constituidos en razón de ellas.
- c) Criterios de valoración de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que debieran derruirse o demolerse.
- d) Criterios para valorar las aportaciones de empresas urbanizadoras.
- e) Procedimiento para contratar la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, las de edificación.
- f) Criterios de valoración de las fincas resultantes en función del aprovechamiento de la unidad de ejecución.
- g) Reglas para la adjudicación de fincas a los miembros de la Junta en proporción a los bienes o derechos aportados, expresando los criterios de adjudicación en comunidad, sí procediere.
- h) Supuestos de incumplimiento de las obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación que darán lugar a la expropiación de sus bienes o derechos.
- i) Reglas para valorar los inmuebles que se construyan cuando la Junta esté facultada para edificar y criterios para la fijación del precio de venta a terceras personas.
- j) Forma y plazos en que los propietarios de terrenos o titulares de otros derechos han de realizar aportaciones a la Junta, bien en metálico, bien en terrenos o en industria, es su caso.
 - k) Reglas para la distribución de beneficios y pérdidas.
- I) Supuestos de compensación en metálico de las diferencias de adjudicación.
- m) Momento en que pudiera edificarse sobre solares aportados o adjudicados por la Junta, por los propietarios o por las empresas urbanizadoras, sin perjuicio de la solicitud de licencia al Ayuntamiento en cuyo territorio se efectúe la actuación.
- n) Forma de exacción de las cuotas de conservación, si procediere, hasta la disolución de la Junta.
- 2. Las bases de actuación podrán contener además las determinaciones complementarias que se consideren adecuadas para la correcta ejecución del sistema y de las obras de urbanización, incluso señalando las características técnicas mínimas que deben recogerse en los proyectos de urbanización que se redacten.

Art. 60.- Proyecto de Compensación.

- 1. En la redacción del Proyecto de Compensación se recogerán las siguientes determinaciones:
- a) Descripción de las propiedades antiguas, según los títulos aportados, con las correcciones procedentes, y en defecto de títulos, según planos. Se expresarán las cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que las afecten, el respectivo propietario, si fuera conocido, la cuantía de su derecho en el proyecto de compensación y el criterio utilizado para definirlo y cuantificarlo.
- b) Descripción de las fincas resultantes, incluyendo, en su caso, las que corresponden a la Administración adjudicataria del 15% del aprovechamiento tipo que corresponda, titulares a quiénes se adjudiquen y concepto en que lo fueren. Se expresará, respecto de cada finca, la antigua a la que corresponda o el derecho que da lugar a la adjudicación, así como las cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que las afecten por no ser incompatibles con el Planeamiento.
- c) Localización de los terrenos de cesión obligatoria y de las reservas que establezcan las Normas.
- d) Superficies o parcelas que la propia Junta se reserve, en su caso, para enajenarlas directamente, con el fin de sufragar los gastos previstos de la urbanización.
- e) Compensaciones en metálico, si fuesen procedentes por diferencias en las adjudicaciones.
- 2. La aprobación del Proyecto de Compensación llevará consigo, de acuerdo con el art. 179 del Reglamento de Gestión

Urbanística, la cesión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión obligatoria y gratuita según las Normas, para su incorporación al patrimonio municipal del suelo o su afección a los usos previstos en las mismas.

- Art. 61.- 1. Para la ejecución de las obras de urbanización habrá de redactarse y aprobarse el correspondiente Proyecto de Urbanización.
- 2. No se podrá conceder licencia de edificación, y por tanto no serán aprovechables urbanísticamente los terrenos, hasta que se hayan convertido en solares mediante la ejecución del correspondiente Proyecto de Urbanización.
- 3. La parcela mínima, superficie ocupada en planta, volumen y tipología de la edificación, serán los indicados en las fichas de cada unidad de ejecución.

CAPITULO VIII.- CERRAMIENTOS Y CERCAS.

Art. 62.- Todo terreno o solar deberá estar vallado y cerrado.

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

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

Art. 63.- En las zonas de edificios aislados las cercas que limitan las fincas, cuando sean opacas sólo podrán tener la altura de 1,30 metros, sobre el nivel natural del terreno, pero podrán elevarse los tres metros, las rejas o verjas traslúcidas de cualquier clase.

Art. 64.- En la separación de patios colindantes de diferentes fincas el cerramiento de la medianera tendrá una altura máxima de tres metros a contar desde la rasante del patio más bajo. En caso de existir diferencia de rasante entre los dos patios, el muro de separación entre ambos no podrá exceder de dos metros de la rasante del patio más alto.

CAPITULO IX. - OBRAS EN EDIFICIOS FUERA DE OR-DENACION.

Art. 65.- En los edificios que queden fuera de ordenación, no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieran la higiene, ornato y conservación del inmueble.

A estos efectos se considerarán obras de consolidación aquellas que afecten a elementos de estructuras, cimientos, pilares, muros resistentes, jácenas, forjados y armaduras de cubierta.

CAPITULO X.- CARACTERISTICAS ESTETICAS

Art. 66.- Las construcciones habrán de ajustarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto:

- a) Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional habrán de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.
- b) En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos constructivos no podrá, en ningún caso, limitar el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

Art. 67.- Limitaciones estéticas

- 1. El muro en fachada deberá inexcusablemente resolverse constructivamente con ladrillo y acabado enfoscado con cal o pinturas de similar aspecto. No se consentirán fachadas acabadas con azulejos o similares. Las traseras de los edificios deberán tratarse adecuadamente, estar enfoscadas y blanqueadas y en condiciones de decoro público.
- 2. Se prohíben como materiales de utilización en los parámetros exteriores visibles desde la vía pública:
- a) El ladrillo visto en cualquiera de sus variedades, salvo que se justifique su utilización en sardineles, en cercas o ventanas.
- b) La cerámica vidriada propia de interiores y las baldosas hidráulicas, terrazos, azulejos o similares. Excepcionalmente se permitirá la utilización de cerámica vidriada en fondos y perímetros de balcones, recercado de huecos y prolongación de paramentos de balcones a la altura de forjado, previa presentación de muestras y autorización expresa del Ayuntamiento.
- 3. Las naves y demás edificaciones industriales se rodearán necesariamente de una doble hilera de árboles de modo que su forma o aspecto exterior se ajuste a lo dispuesto en el art. 30 de las Normas y no sea disonante con el paisaje típico y rural del municipio.

4. En los zócalos se tratará de que su color y textura sea más intensa y gruesa que el resto de la fachada, con empleo de piedras y materiales tradicionales. Se autorizará la utilización de piedras tales como el gris Macael, Sierra Elvira gris o piedra de Loja.

Art. 68.- Fachadas.

- 1. La composición de las fachadas deberá integrarse formal y funcionalmente con la tipología tradicional, respetando la ordenación de huecos, balcones, textura y color de las fachadas y respetando el tipo de cubierta usual.
- 2. El tratamiento general de composición de fachada a la calle, tendrá continuidad en la solución adoptada para la planta baja y otros niveles superiores, no permitiéndose interrupción en las características definitorias de la composición.
- 3. Las alturas de cornisas, remates, huecos de balcones, miradores, ventanas y demás elementos constructivos deberán seguir las normas tradicionales de composición.

Art. 69.- Cubiertas.

- La cubierta será inclinada y de teja cerámica curva, roja o terrosa, en todos los lugares que sean visibles desde la calle o desde los puntos panorámicos característicos.
- 2. Podrán habilitarse terrazas practicables, siempre que ello no genere edificación alguna sobre la cumbrera que se mantendrá continua; se mantenga la cubierta en los laterales del hueco que se pretenda habilitar como terraza accesible, con un ancho no inferior a 60 cm; e igualmente se mantenga la misma pendiente, general de cubierta, partiendo del alero hasta una altura no inferior a 60 cm sobre el inicio del mismo.
- 3. No se autorizarán las construcciones cuyas cubiertas puedan producir reflejo de sol, tengan brillo metálico o cuyo color o textura supongan una ruptura del tono dominante en el resto de las edificaciones.

Art. 70.-. Tendidos aéreos.

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

Art. 71.- Conducciones y redes subterráneas.

- 1. Las Conducciones se albergarán por debajo de las aceras evitando siempre las zonas de rodaduras calzadas. En el cruce de calles, que se hará siguiendo la línea de mínima distancia entre esquinas mediante canalizaciones verticales a las alineaciones de la calle a atravesar, se preverán dos tubulares complementarios de 0 100 milímetros de PVC revestidos de hormigón y profundidad no inferior de 80 cm. para el paso de futuras Conducciones. En el caso de apertura de zanjas en la calzada, la restitución del pavimento será de 1 metro a cada lado del eje de la zanja a tapar, utilizándose el mismo material preexistente previa compactación de las tierras al 95% del proctor al igual que en aceras.
- 2. Para garantizar el cumplimiento de estas obligaciones el Ayuntamiento podrá exigir la oportuna garantía por importe del coste de la construcción de la acera correspondiente a la finca y en el caso de que la calzada carezca de delimitación de acera se considerará la quinta parte (1/5) del ancho de la calle.

TITULO IV.- NORMAS GENERALES DE URBANIZACION. CAPITULO I.- AMBITO DE APLICACION.

Art. 72.- En este Capítulo se establecen las normas que regularán el contenido y características de los Proyectos de Urbanización que se redactan al amparo directo de las Normas Subsidiarias o como desarrollo de los Planes, Especiales o Estudios de Detalle.

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

CAPITULO II.- PROYECTOS DE URBANIZACION.

Art. 73.-1.- Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica las determinaciones de las Normas Subsidiarias, en suelo urbano.

2.- Los Proyectos de Urbanización que se redacten preverán que los elementos de urbanización, infraestructura y del mobiliario urbano sean accesibles a las personas con movilidad reducida y dificultades sensoriales, de acuerdo con los criterios básicos establecidos en el Capítulo I del Decreto 72/1992, de 5 de mayo, por el que se aprueban las Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía, y el cumplimiento de sus previsiones será exigible para la aprobación de los citados Proyectos de Urbanización.

Art. 74.- Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo y edificación.

No podrán modificar, en ningún caso, las previsiones de las Normas que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

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

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

CAPITULO III.- CARACTERISTICAS Y CONDICIONES DE LAS VIAS DE CIRCULACION RODADA Y PEATONAL.

Art. 75.- Vías de circulación.

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

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

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

Las nuevas calles planteadas, en estas NN.SS., tendrán, por lo general, una anchura mínima de 9 m con 6 m de calzada y 1,5 m a cada lado de acerado, en el que se contemplarán alcorques.

Art. 76.- Intersecciones y Esquinas.

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

En las esquinas de las calles, los acerados se resolverán evitando las barreras arquitectónicas, disminuyendo la altura del bordillo hasta el nivel del pavimento de las mismas.

Art. 77.- Pavimentación.

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

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

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

La pavimentación y acerado de las calles en los nuevos desarrollos seguirán las pautas del núcleo consolidado, salvo excepciones justificadas.

En las calles en las que confluyan dos Unidades de Ejecución se mantendrán la pavimentación, los materiales y el tipo de acabado en aceras.

CAPITULO IV. - ABASTECIMIENTO DE AGUA E HI-DRANTES DE RIEGO E INCENDIOS.

Art. 78.- La dotación mínima de agua potable no será inferior a 350 litros/habitante/día, debiendo justificarse el número de habitantes en función de los volúmenes edificables previstos y tipo de edificación proyectada.

En las zonas que sean previsibles mayores consumos por industria, riegos o piscinas, se exigirá un mínimo de 350 litros/habitante/día.

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

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

La capacidad mínima dé los depósitos debe calcularse para el consumo total de un día punta y la presión mínima en el punto más desfavorable de la red será de una atmósfera.

Todo proyecto de urbanización que incluya trazado de red de abastecimiento de agua preverá la instalación de hidrantes de incendios de acuerdo con lo exigido en la Norma Básica NBE-CPI-96 sobre Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios.

Todas las Conducciones serán subterráneas.

CAPITULO V.- SANEAMIENTO

Art. 79.- Todo proyecto de urbanización que incluya trazado de red de saneamiento tendrá en cuenta las siguientes condiciones mínimas:

- Todas las Conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público.
- Los encuentros de conductos, cambios de pendiente, sección y dirección, serán registrables.
- La distancia máxima entre pozos de registro no será superior a 40 metros.
- La sección mínima de cualquier conducto será de 300 milímetros de diámetro.
- En las cabeceras de la red se dispondrán cámaras de descarga automática con caudal de 20 l/s
- Para la recogida de las aguas de lluvia, se dispondrán imbornales provistos de sifón y tapa de registro.
- El punto más elevado de la sección de cualquier conducto principal no deberá estar a menos de 1,20 metros por debajo de la superficie del terreno, ni a menos de 50 cm. por debajo de cualquier conducción de agua potable.
- Tampoco podrá estar a menos de 20 cm por debajo de cualquier conducción eléctrica.
- Las pendientes y velocidades en la red serán tales que no se produzcan sedimentaciones ni erosiones.
- Para la evacuación adecuada de los caudales recogidos se estudiará específicamente el punto de evacuación y se dotará de las medidas necesarias para la laminación de caudales punta, de forma que estas puedan ser asumidas por el medio receptor.

Art. 80.- Cuando el vertido de las aguas residuales no se realice directamente al colector municipal, deberá preverse la correspondiente estación depuradora o sistema de depuración.

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

Para autorizar el vertido del matadero a la red municipal, este deberá disponer de un tratamiento adecuado para evitar las interferencias en la depuración de las aguas residuales urbanas.

Para todas aquellas actividades contaminantes de aguas que deban verter a la red municipal se le exigirá el estudio de los vertidos y las medidas correctoras para que estos sean tratables con los vertidos urbanos.

En los permisos y licencias en Suelo No Urbanizable para la instalación de actividades generadoras de residuos o generadoras de vertidos potencialmente contaminantes de los recursos hídricos se deberá justificar el destino de los vertidos y el método de depuración adoptado.

Art. 81.- En caso de que por naturaleza o pendiente del terreno en Suelo No Urbanizable no sea posible verter a la red municipal podrá permitirse la solución de fosa séptica.

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 metros de las lindes del vecino y a 50 metros de captaciones de agua potable.
- Si el terreno es totalmente rocoso o impermeable, se prohibirá este tipo de evacuaciones.

Art. 82.- El Ayuntamiento podrá crear o contratar un Servicio de Mantenimiento de Fosas Sépticas y Depuradoras de pequeña capacidad así como imponer una periodicidad de mantenimiento cobrando al usuario su coste, de aplicación en función de las características de la fosa o depuradora.

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

CAPITULO VI. - ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO.

Art. 83.- Las instalaciones deberán cumplir lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión de 20 de septiembre de 1973 y en el Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión de 28 de noviembre de 1968 y cuantas normas vigentes sean de aplicación.

Art. 84.- La red de suministro de energía eléctrica, los centros de transformación, quedarán definidos en base a los niveles de electrificación que se prevean para las viviendas y sus zonas comunes y a las potencias demandadas por cualquier otro tipo de edificación o instalación y por el alumbrado público.

Art. 85.-. Toda instalación de nueva planta de red de suministro de energía eléctrica y de alumbrado, se realizará en trazado subterráneo.

Art. 86.- El alumbrado público tendrá como mínimo un nivel de iluminación media de 15 lux. para las vías principales y de 10 lux para las secundarias. La uniformidad no será inferior a 1:4 en vías de circulación rodada ni a 1:6 en las de peatones. Los elementos metálicos de la instalación irán protegidos con toma de tierra y dispondrán de registro. Las Conducciones serán subterráneas.

Las luminarias en los nuevos desarrollos seguirán los patrones tradicionales en el municipio, salvo excepciones justificables. En las calles en las que confluyan dos Unidades de Ejecución se mantendrá el mismo modelo.

TITULO V.- NORMAS ESPECIALES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO I.- USOS PERMITIDOS.

Art. 87.- En el suelo no urbanizable, sin perjuicio de las limitaciones establecidas con carácter general en estas Normas Subsidiarias sólo estarán permitidas:

- a) Las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas de la Consejería de Agricultura de la Junta de Andalucía (Instituto Andaluz de Reforma Agraria y Agencia del Medio Ambiente).
- b) Las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- Art. 88.- Podrán autorizarse siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 16.2 de la Ley del Suelo y 4.2 del Reglamento de Gestión Urbanística:
- a) Edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.
- b) Edificios aislados destinados a vivienda familiar, en lugares en los que no exista la posibilidad de formación de un núcleo de población.
- Art. 89.- En todo caso se respetaran necesariamente las siguientes reglas: L
- a) En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos no podrán efectuarse

fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria.

b) De conformidad con el artículo 16 y 259 de la Ley del Suelo en el suelo no urbanizable no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas.

CAPITULO II.- CARACTERISTICAS ESPECIFICAS DE LA EDIFICACION PERMITIDA.

Art. 90.- Limitaciones Generales.

- 1. Los tipos de construcciones habrán de ser adecuadas a su condición aislada, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.
- 2. La altura máxima permitida será de 6,50 metros con un máximo de 2 plantas.
 - 3. Los retranqueos obligados son:

 Variantes o Carreteras de Circunvalación 	100 metros
- Autovía	50 metros
- Al borde de carretera nacional	25 metros
- Al borde de carretera comarcal o local	18 metros
- A ejes de caminos	10 metros
- A los linderos	10 metros
4. La parcela mínima será:	
- De regadío:	5.000 m2
- De secano:	15.000 m2
- Monte:	50.000 m2

La ocupación máxima de la parcela por la edificación será:

- En las parcelas de regadío: 3%.En las parcelas de secano: 1%
- En las parcelas de monte: 0,5%

Las instalaciones exclusivamente agropecuarias podrán autorizarse en parcelas inferiores a las fijadas o mínimas previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo. En este caso la ocupación máxima de la parcela por la edificación no será superior a 200 m2.

Las instalaciones agropecuarias se regirán por las condiciones impuestas en la legislación sectorial que les corresponda, según la actividad a desarrollar.

Art. 91.- Limitaciones especiales.

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

- 1.- La línea de edificación será de 25 metros en carretera nacional y 18 metros en carretera comarcal o local.
- 2.- Se necesitará en todo caso informe favorable del organismo titular de la carretera cuando se trate de actos en la zona de influencia viaria (dominio público, servidumbre y afección).
- La altura máxima será de 8 metros con un máximo de 2 plantas.
- La ocupación máxima de la parcela por la edificación será del 10%.
- 5. Al menos el 80% de la superficie de la parcela se destinará a jardines y arbolado.

CAPITULO III.- DEFINICION DE NUCLEO DE POBLACION. Art. 92.- A los efectos de lo dispuesto en los Arts. 16 y 18 de la Ley del Suelo se define como núcleo de población la agrupación de más de 2 edificaciones destinadas a viviendas de distinto o mismo propietario que disten entre si menos de 100 metros.

La distancia mínima de la edificación a cualquier lindero será de 10 metros.

En el caso de ubicarse cerca de la línea de delimitación de suelo urbano, la distancia a ella será superior a 500 metros, al igual que a redes de servicios urbanos: agua potable, saneamiento y electricidad.

CAPITULO IV.-. NORMAS ESPECIFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION.

Art. 93.- Se consideran áreas de suelo no urbanizable de protección las que así aparezcan delimitadas en el plano general de clasificación del suelo y las que recoge el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Granada en el término municipal de Montillana como CS-I4 (Sierra del Trigo).

Art. 94.- En estas áreas, regirán las siguientes normas especiales:

- 1. En estos espacios se prohíbe:
- a) Las construcciones y edificaciones industriales excepto las de almacén de productos asociados a las actividades agrarias o similares.
 - b) Los parques de atracciones.
 - c) Aeropuertos y helipuertos.
- d) Viviendas aisladas de nueva planta no vinculadas a actividades productivas directas, o de servicio público, o las de guardería.
- e) Instalaciones publicitarias y símbolos e imágenes conmemorativas.
- f) La tala de árboles para transformación de usos sin perjuicio que para el desarrollo de actividades compatibles sea necesaria la eventual corta de árboles, de acuerdo con lo dispuesto en el punto a) del apartado siguiente.
- 2. Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece en el Plan Especial los siguientes:
- a) 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 trasformación del uso forestal del suelo requeriría en todo caso un Estudio de Impacto Ambiental.
- b) Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos. En el caso de obras de desmontes, aterrazamientos y rellenos, y piscifastorías será requisito indispensable la aportación de un proyecto con Estudio de Impacto Ambiental.
- c) 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.
- d) Los vertederos de residuos sólidos de cualquier clase que ineludiblemente deban localizarse en estas zonas, previo proyecto y realización de Estudio de Impacto Ambiental.
- e) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas, y los parques rurales, de acuerdo a lo dispuesto en la Norma 26 del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Granada.
- f) Los campamentos de turismo, albergues sociales e instalaciones deportivas aisladas de acuerdo a 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.
- No deberá implicar ninguna alteración de la cobertura arbórea ni la topografía originaria de los terrenos.
- Que no suponga una restricción al disfrute público del resto del espacio protegido.

En ambos casos será preceptivo con la documentación del proyecto el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

- g) 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 del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Granada.
- h) Las viviendas familiares aisladas ligadas a la explotación de recursos agrarios, al entretenimiento de obras públicas y la guardería de complejos situados en medio rural. La licencia deberá ser denegada cuando se encuentre en algunas de las siguientes circunstancias:
- La explotación a la que está vinculada se sitúa 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 encontrará en espacios protegidos.
- El promotor no demostrará inequívocamente la condición imprescindible de la vivienda agraria para la atención de las necesidades normales de la explotación.
- i) Las actuaciones de carácter infraestructural que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios de acuerdo con lo establecido en la Norma 23 del Plan Especial. Cuando se trate de infraestructuras viarias, energéticas, hidráulicas, de saneamiento o abastecimiento o vinculadas al sistema general de telecomunicaciones será preceptiva la aportación de un Estudio de Impacto Ambiental.

En la zona delimitada como CS-14 "Sierra del Trigo" protegido por el PEPMF será necesario la realización de un Estudio de Impacto Ambiental para las siguientes actividades:

- Instalación de estabulación para más de 250 cabezas de ganado bovino.
- Instalación de estabulación para más de 1.000 cabezas de ganado caprino.
- Instalación de estabulación para más de 1.000 cabezas de ganado ovino.
 - Granja de más de 500 cerdos.
 - Granja avícola de más de 10.000 aves.
 - Granja cunícola de más de 2.000 conejos Según se recoge en el Anexo 1 del PEPMF
- j) Las condiciones establecidas en los capítulos I, II, y III del presente Título para edificaciones, núcleos de poblaci6n y demás determinaciones establecidas en Suelo No Urbanizable Común regirán también en Suelo no urbanizable de Protección.

CAPITULO V. - PROCEDIMIENTO DE AUTORIZACION.

Art. 95.- El procedimiento para la autorización de la construcción de edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social o viviendas familiares a que se refiere el artículo 16 de la Ley del Suelo y el art. 88 de las presentes Normas, se desarrollará del modo siguiente:

- a) Petición ante el Ayuntamiento, con justificación en su caso de la utilidad pública o interés social.
- b) Informe del Ayuntamiento que, junto con la documentación presentada, se elevará por éste al órgano autonómico competente.
 - c) Información pública durante quince días, al menos.
 - d) resolución definitiva del órgano autonómico

La autorización señalada se entiende sin perjuicio de la necesidad de obtener licencia municipal.

La petición a que se refiere el apartado a) deberá indicar los siguientes extremos:

- Nombre y apellidos o, en su caso, denominación social, y domicilio de la persona física o jurídica que lo solicite.
- Emplazamiento y extensión de la finca en que se pretenda construir, reflejados en un plano de situación.
- Superficie ocupada por la construcción y descripción de las características fundamentales de la misma.
- Justificación de la necesidad de emplazamiento en el medio rural y de que no se formará núcleo de población.

A la solicitud deberá acompañarse el correspondiente Proyecto Técnico.

DISPOSICIONES FINALES.

PRIMERA.- Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento se aplicarán conforme a lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 1/992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y en concreto:

- 1. De conformidad con su art. 20 la ejecución de las presentes Normas Subsidiarias garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes:
 - a) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.
- b) Ceder los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, por exceder del susceptible de apropiación privada o, en su caso, adquirir dicho aprovechamiento por su valor urbanístico en la forma que establezca la legislación urbanística aplicable.

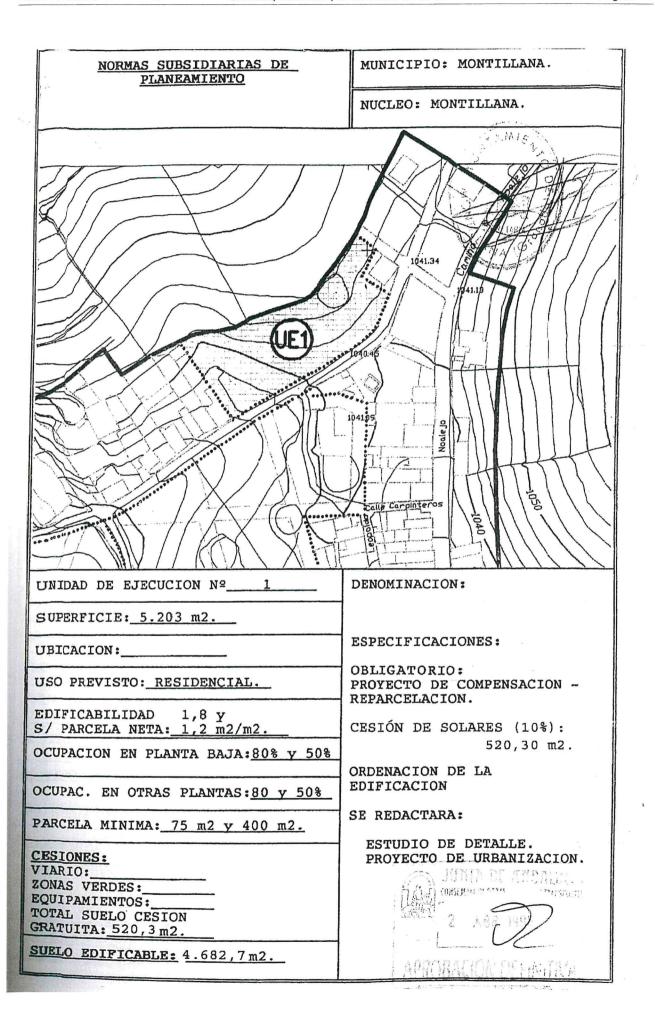
- c) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.
- d) Solicitar la licencia de edificación, previo al cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes.
- e) Edificar los solares en el plazo fijado en a preceptiva licencia.
- 2. El cumplimiento de estos deberes determina la gradual adquisición de las siguientes facultades urbanísticas: derecho a urbanizar, al aprovechamiento urbanístico, a edificar y a la edificación, conforme a la regulación contenida en los arts. 23 a 41 de la mencionada Ley.
- 3. Las valoraciones de terrenos y las expropiaciones se efectuarán con arreglo a los criterios establecidos en los Títulos II y V, respectivamente, de la mencionada Ley.
- 4. De conformidad con su Disposición adicional primera.3, segunda parte, la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa por incumplimiento de los plazos para urbanizar y edificar no serán aplicables en este municipio.

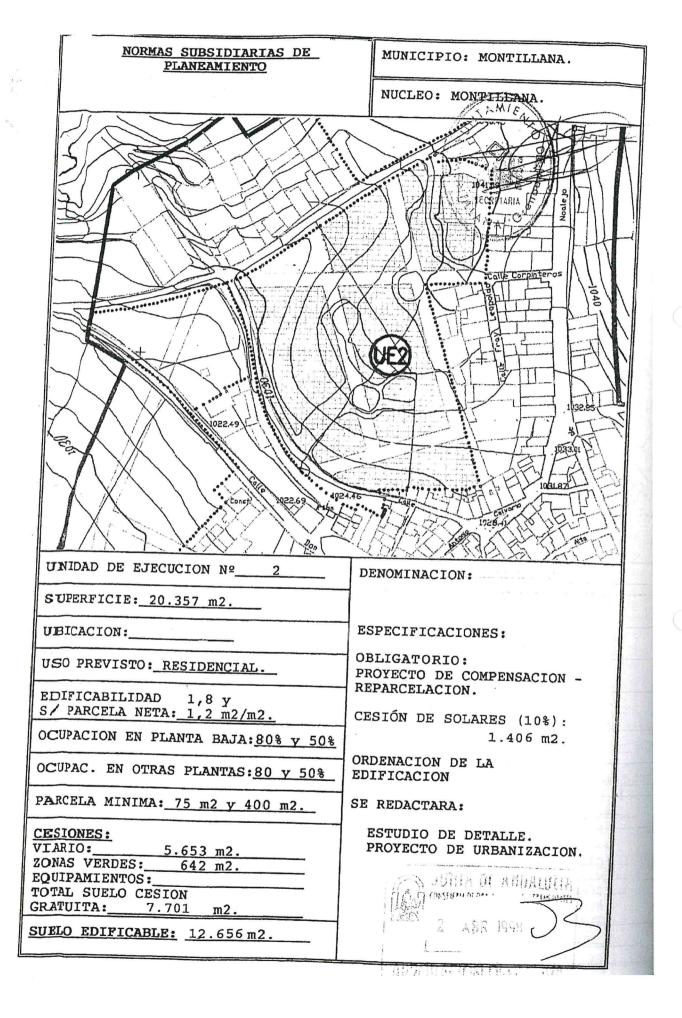
SEGUNDA.- De conformidad con el artículo 18 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo Y Valoraciones, los titulares de un terreno deben ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento del sector o ámbito correspondiente; este porcentaje tiene carácter de máximo.

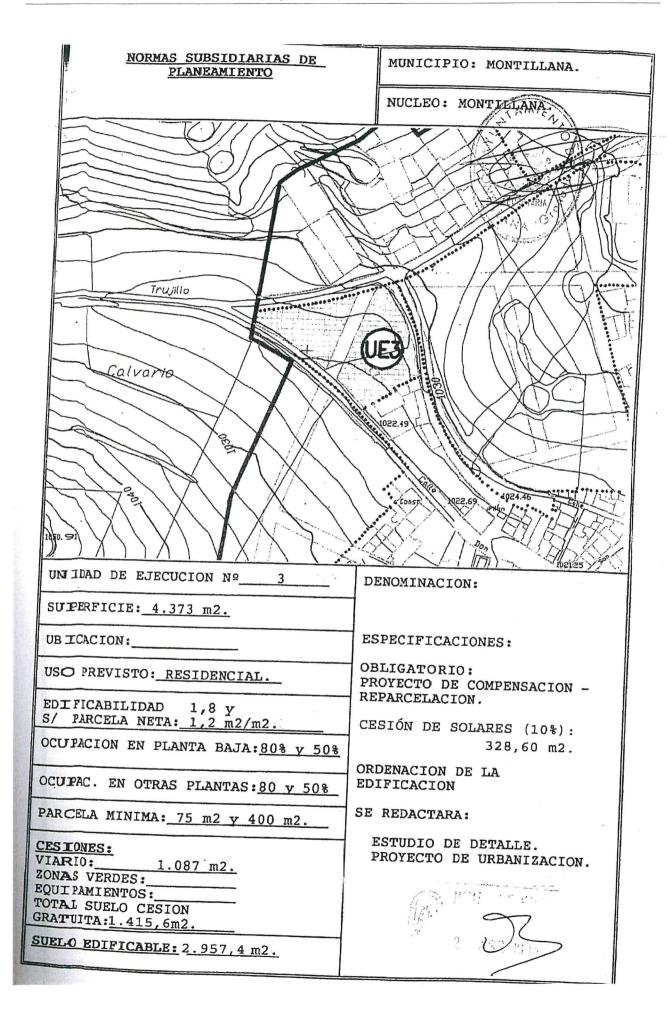
TERCERA.- La ejecución de de los espacios libres situados en la Avenida de Granada junto a la Unidad de Ejecución 11 se realizarán mediante expropiación al darse los supuestos recogidos en el artículo 19 del Anexo 1 de estas NN.SS.

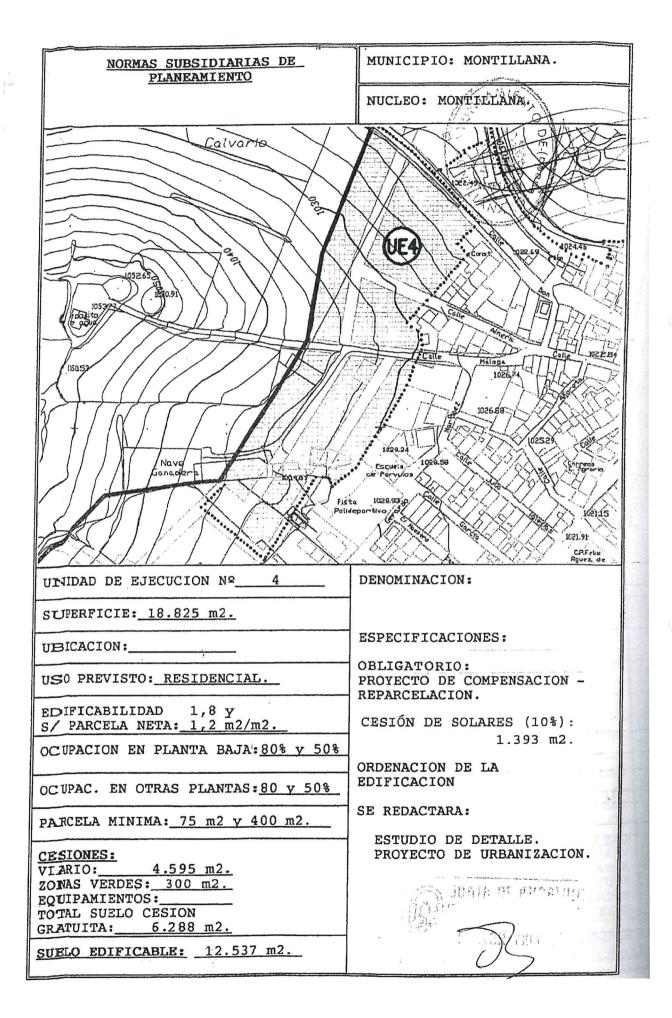
CUARTA. - Se procederá al cumplimiento de todas las prescripciones previstas el Estudio de Impacto Ambiental, así como a las indicadas en la Declaración Previa de Impacto Ambiental.

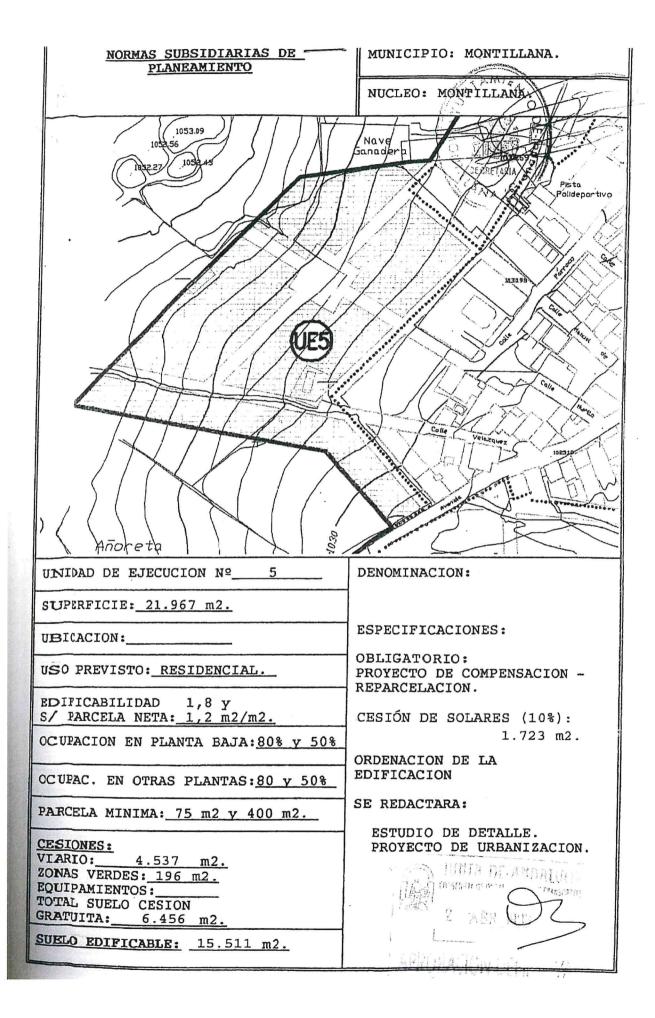
Granada, febrero de 1995.-Por el Equipo Redactor, fdo.: Angel Vallecillo Capilla.

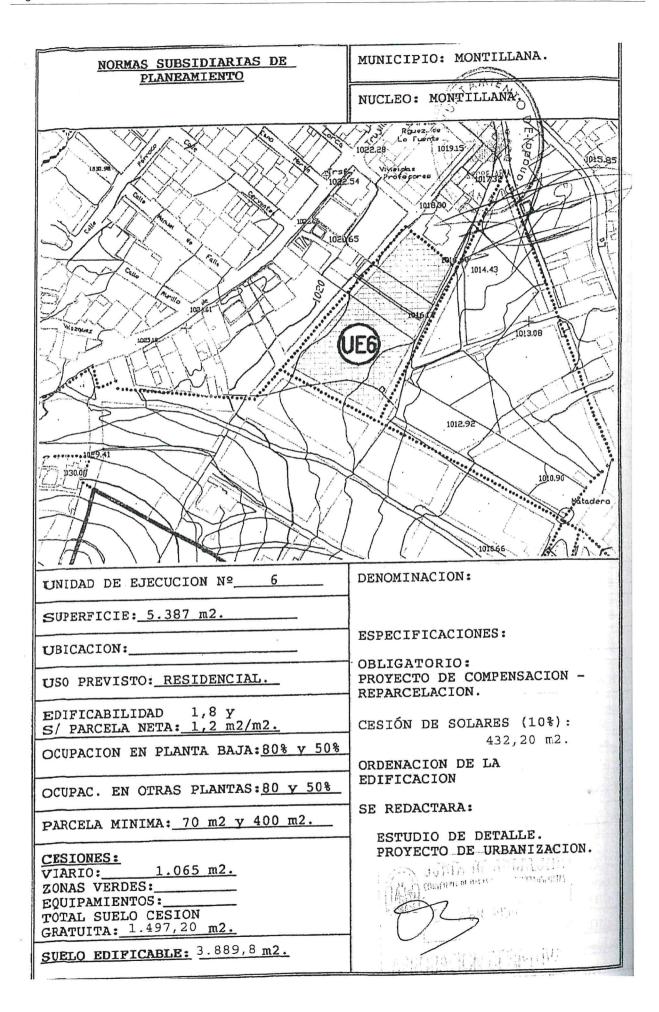


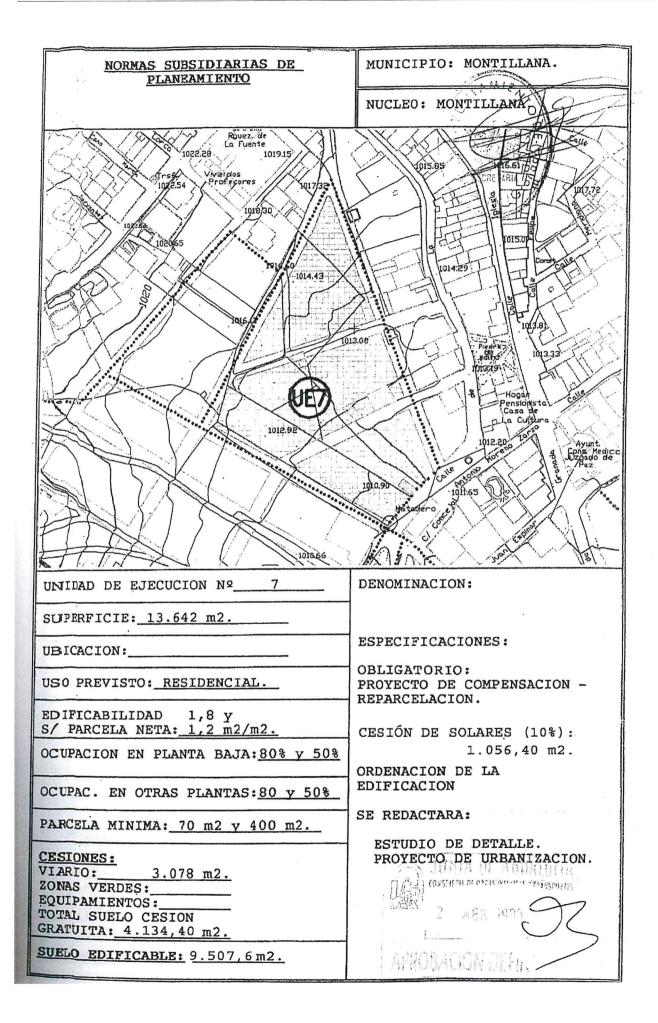


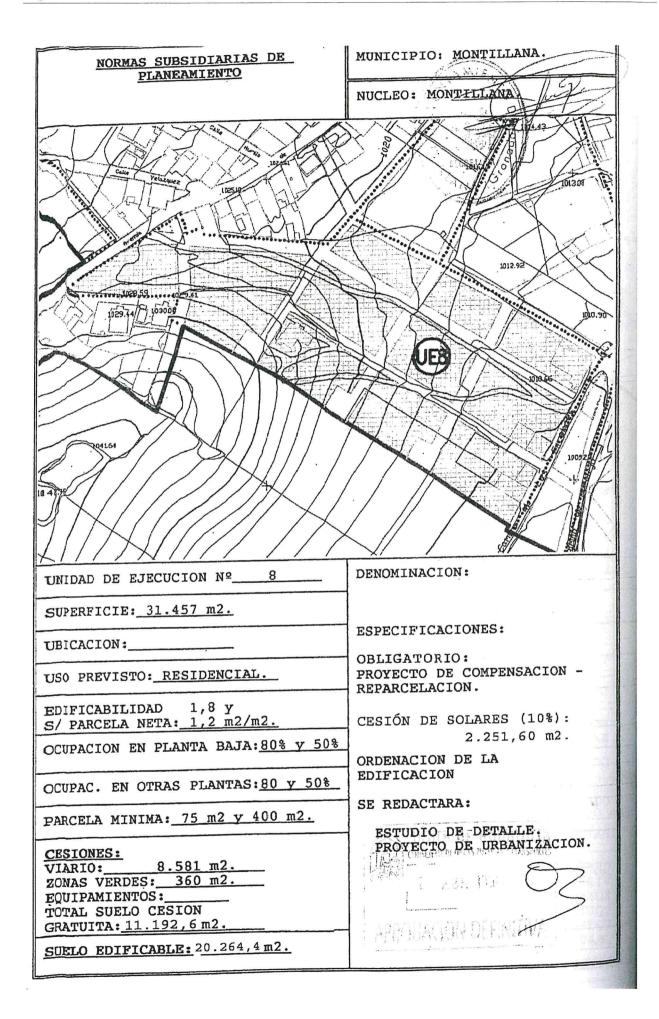


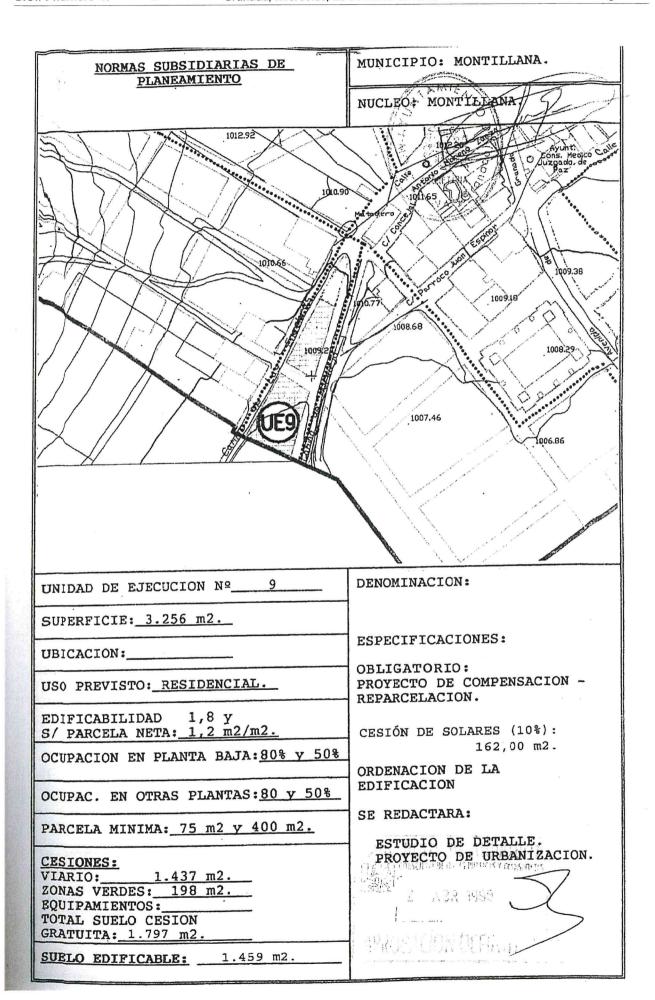


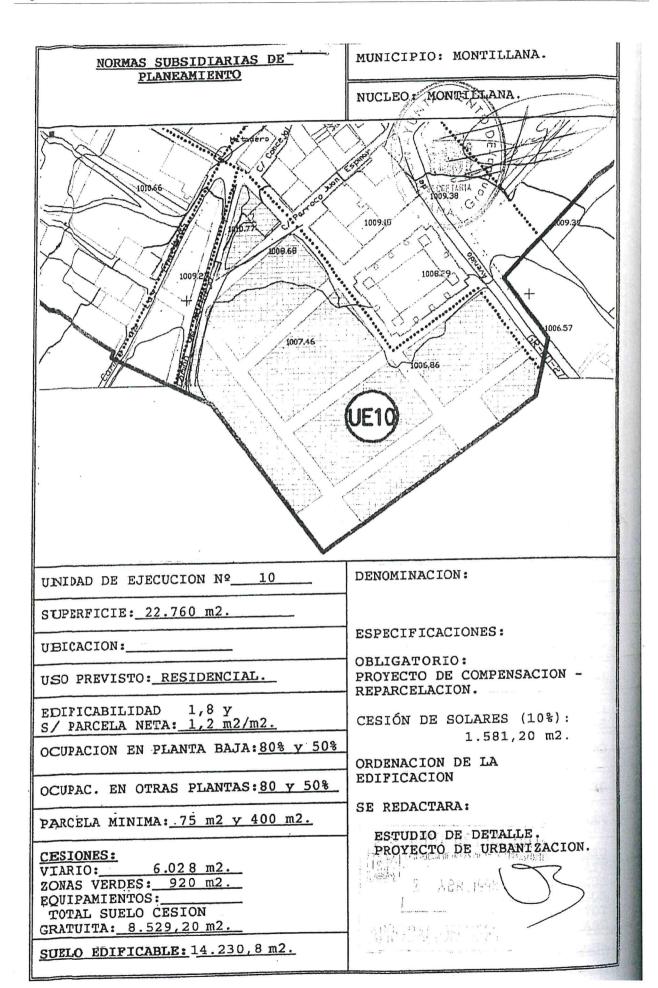


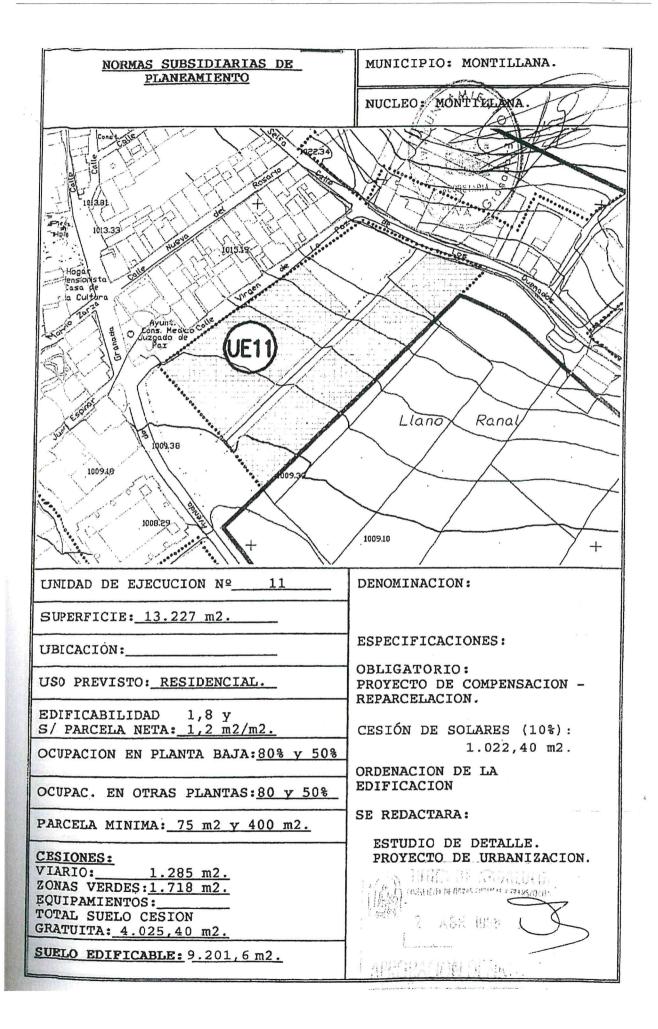


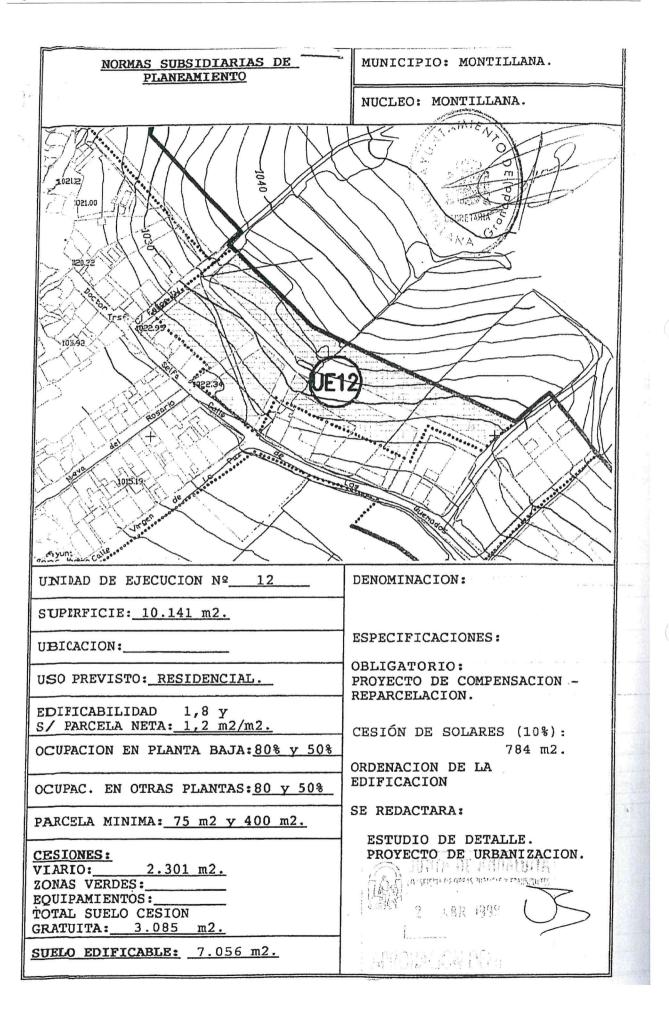


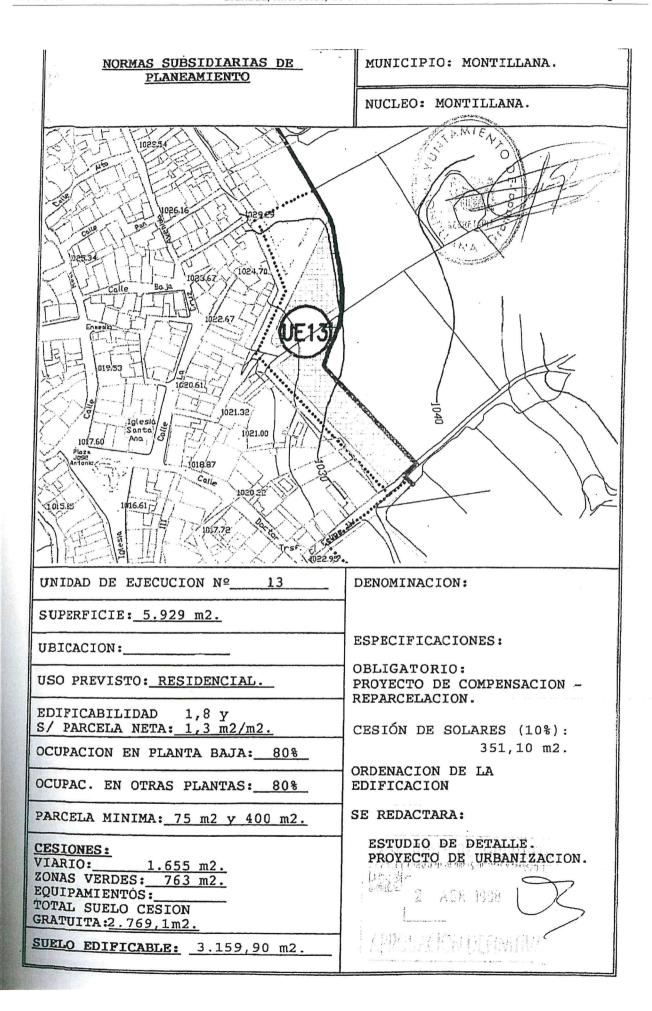


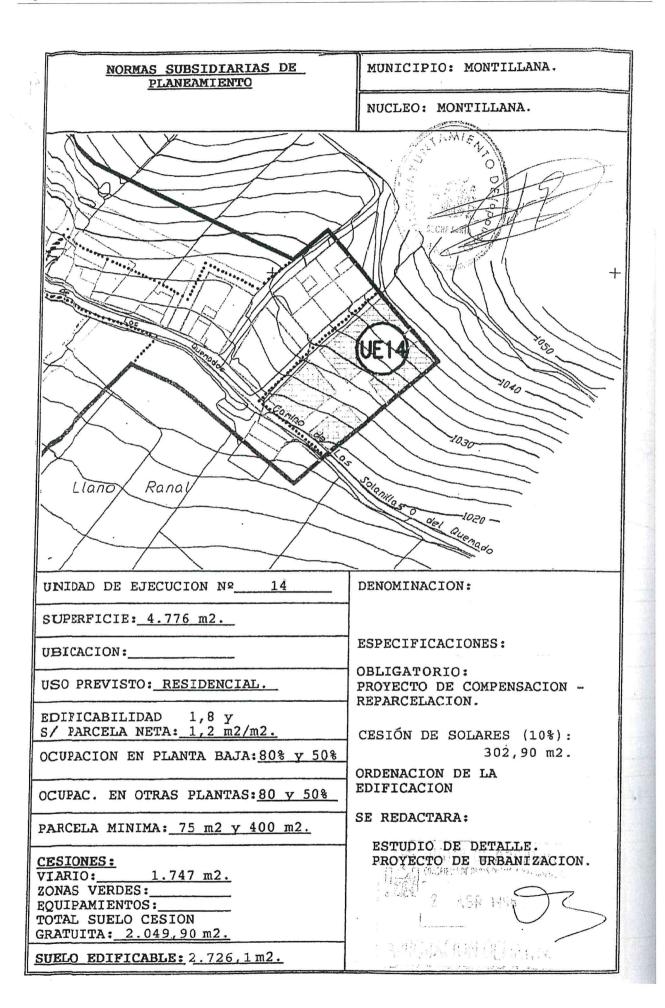












DICIOENCIA: Para hacer constar que la ANEXOI a las

NN.SS. Le dontillara que le relacionar, tran

Sido aprobada en sesion de Pleus de fache

9-12-2004, en gracion de la Pershaian de la

C.P.O.T.U. Le 2 de Abril de 1998.
Montillara, 10 de Diciombre de 2004.
El 16 Mé TADIO



ANEXOS A INCLUIR EN NORMATIVA:

- Anexo 1: Desarrollo y ejecución de las NN.SS. (14 páginas)
- Anexo 2: Instalaciones de Utilidad Pública (1 página)
- Anexo 3: Regulación de las Edificaciones Existentes (1 página)
- Anexo 4: Documentación Complementaria (10 paginas),

APROBAÇION DEFINITIVA

ANEXO 1. DESARROLLO Y EJECUCION DE LAS NN.SS. DISPOSICIONES GENERALES

Articulo 1.

Organos actuantes e intervención de los particulares.

- 1.- El desarrollo, gestión y ejecución de las Normas Subsidiarias corresponden al Ayuntamiento de Montillana, directamente o por medio de los órganos constituidos al efecto, mediante los instrumentos urbanísticos y jurídicos que procedan en función de la clase de suelo de que se trate y de los objetivos que en cada caso se pretendan.
- 2.- Dentro de sus atribuciones y obligaciones, corresponderá a los organismos de la Administración General del Estado y de la Junta de Andalucía el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que las Normas Subsidiarias persiguen.
- 3.- El Ayuntamiento de Montillana facilitará la participación de los interesados y, los derechos de iniciativa e información por las entidades representativas de los intereses que resulten afectados y de los particulares, con arreglo a lo establecido en las leyes y en las presentes Normas Urbanísticas. Para el mejor cumplimiento de los fines y objetivos de las Normas Subsidiarias se suscitará la iniciativa privada a través de los sistemas de actuación o mediante concesión, respetando la libre concurrencia de los particulares y fomentando la colaboración activa de estos.

Artículo 2.

Entidades Urbanísticas Colaboradoras: Definición, Clases y Régimen Jurídico.

- Los propietarios podrán participar en la gestión urbanística mediante Entidades urbanísticas colaboradoras, que se regirán por sus Estatutos.
- 2.- Son Entidades urbanísticas colaboradoras, las que determina el artículo 24.2 del Reglamento de Gestión Urbanística: Juntas de Compensación, Asociaciones Administrativas de propietarios en el sistema de cooperación y Entidades de conservación.
- 3.- El régimen jurídico está constituido por los preceptos del Reglamento de Gestión que se refieren al sistema de compensación (artículos 157 y siguientes) al sistema de cooperación (artículos 191 y siguientes) y a la conservación de la urbanización (artículos 67 y siguientes) y por la normativa contenida en los artículos 24 a 30 ambos inclusive.
- 4.- Las Entidades de conservación son de constitución obligatoria cuando las Normas Subsidiarias dispongan que la conservación de las obras e instalaciones recae sobre los propietarios de la unidad de ejecución.

Artículo 3.

Convenios urbanísticos

- 1.- Para el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística, el Ayuntamiento podrá suscribir convenios de colaboración con particulares o entidades públicas.
- 2.- Dichos convenios no podrán limitar el ejercicio de competencias de la Administración pública, ni vincular o condicionar la función pública de la actividad urbanística, especialmente la potestad de planeamiento, ni alterar las determinaciones del planeamiento que ejecutan, ni perjudicar derechos e intereses de terceros y se regirán por los principios de legalidad, transparencia y publicidad, manteniendo los mismos en régimen de consulta pública.

- 3.- En ningún caso, podrán dispensar del cumplimiento de los deberes urbanísticos o suponer disminución de los deberes y cargas previstos en el planeamiento.
- 4.- La cesión del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento de Montillana, como Administración urbanística actuante, se integrará en el Patrimonio Municipal del Suelo.
- 5.- El Ayuntamiento de Montillana no se obligará mediante la suscripción de Convenio urbanístico a la aprobación de figura de Planeamiento con contenidos específicos contrarios al espíritu y principios rectores de la legislación urbanística, ni a la concesión de aprovechamientos urbanísticos concretos, que no deriven del cumplimiento de los deberes urbanísticos determinados en la Ley.

Artículo 4.

Desarrollo temporal de las actuaciones de desarrollo y ejecución de las Normas Subsidiarias.

- 1.- Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones de las Normas Subsidiarias deberán sujetarse al orden de prioridad y plazos señalados en los Títulos Tercero y Quinto de éstas Normas.
- 2.- El incumplimiento por la iniciativa privada o pública, no municipal de las previsiones, facultará al Ayuntamiento de Montillana, en función del interés urbanístico y previa declaración formal del incumplimiento, para formular directamente el planeamiento de desarrollo que proceda, modificar la delimitación de los ámbitos de actuación de que se trate, fijar o sustituir los sistemas de actuación aplicables y expropiar, en su caso, los terrenos que fueran precisos, o acordar la aplicación del régimen de venta forzosa, cuando no se opte por la expropiación, conforme a lo previsto en estas Normas.

Artículo 5.

Instrumentos de actuación urbanística.

Para la realización de las previsiones de las Normas Subsidiarias se procederá, con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, mediante los siguientes tipos de instrumentos:

- a) Instrumentos de ordenación.
- b) Instrumentos de gestión.
- c) Instrumentos de ejecución.
- d) Instrumentos de protección.

Artículo 6.

Registro de Instrumentos de Planeamiento y Gestión.

Conforme a lo previsto en el artículo 166 del Reglamento de Planeamiento, el Ayuntamiento de Montillana desde la entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias, formalizará el Registro en el que se inscribirán:

- 1.- Los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión; así como sus modificaciones.
- 2.- Las Sentencias y Resoluciones administrativas que afecten a los instrumentos a que se refiere el apartado anterior.
 - 3.- Los Convenios Urbanísticos.

INSTRUMENTOS DE ORDENACION.

Artículo 7.

Definición y Clases.

1.- Se denominan instrumentos de ordenación aquellos cuya finalidad es desarrollar o complementar las determinaciones de las Normas Subsidiarias o del planeamiento territorial.

- 2.- El desarrollo de las Normas Subsidiarias se instrumentará mediante las siguientes figuras de planeamiento:
- a) Planes Especiales, que podrán ser de Reforma Interior y de Mejora Urbana en Suelo urbano; de Mejora del Medio Rural, en Suelo no urbanizable; y de Protección, de Sistemas Generales y de Dotación de Equipamiento e Infraestructuras, en cualquier clase de Suelo.
- 3.- Las Normas Subsidiarias o alguna de las figuras de planeamiento señaladas, pueden ser complementadas mediante las siguientes figuras:
- a) Estudios de Detalle, como complemento de las Normas Subsidiarias, o de Planes Especiales de Reforma Interior para el Suelo urbano.
- b) Ordenanzas Especiales, para la regulación de aspectos complementarios de planeamiento, bien por remisión expresa de las Normas Subsidiarias bien porque resulte conveniente para su mejor desarrollo o aclaración.

Figuras del planeamiento

Artículo 8.

Planes Especiales

- 1.- En desarrollo de las Normas Subsidiarias podrán formularse Planes Especiales, estén o no previstos por aquellas, para cualquiera de las finalidades establecidas en el articulo 14 de la L.O.U.A. La tramitación se ajustará a lo dispuesto en los artículos 31, 32 y 33 de la L.O.U.A.
- 2.- Los Planes Especiales previstos por las Normas Subsidiarias se ajustarán en su desarrollo a las determinaciones contenidas en las Fichas correspondientes y a las determinaciones contenidas en el Disposiciones Finales de éstas Normas.
- 3.- Según su finalidad, podrán formularse los siguientes tipos de Planes Especiales:
- a) De Reforma Interior, cuando tengan por finalidad el señalamiento de las alineaciones, la asignación de los usos, la regulación parcelaria o la composición de la urbanización, así como cualquiera otras análogas que supongan modificación del espacio público o calificación del suelo.
- b) De Mejora Urbana, cuando tengan por finalidad la reurbanización de áreas urbanas homogéneas, la ordenación detallada y delimitación de los espacios públicos, la programación de obras y proyectos, la definición de las características de la urbanización, así como cualquiera otras análogas dirigidas a la mejora de la red de espacios públicos, siempre que no otorguen aprovechamientos urbanísticos no previstos en las Normas Subsidiarias.
- c) De Protección, cuando tengan por finalidad la rehabilitación integrada de áreas, la fijación de ordenanzas para la catalogación, la mejora de edificación, la pormenorización de usos o la ordenación detallada de áreas monumentales, así como cualquiera otras dirigidas a la protección y mejora de la edificación o del espacio público.
- d) De Sistemas Generales, cuando tengan por finalidad la definición pormenorizada del sistema, la pormenorización de usos y definición de las compatibilidades de los mismos, la definición y programación de obras y proyectos o la ordenación detallada de los bordes del sistema, así como cualquiera otras análogas dirigidas al desarrollo de la ordenación de los suelos afectados por el sistema y su entorno.
- e) De Dotación de Equipamientos e Infraestructuras, cuando tengan por finalidad la definición pormenorizada de las alineaciones, trazados y características de las dota-

- ciones, redes de infraestructuras y servicios, la programación de obras y proyectos o cualquiera otras análogas. En ningún caso estos Planes podrán sustituir a los proyectos de urbanización o de obra civil.
- f) De Mejora del Medio Rural, cuando tengan por finalidad la restitución del uso agrícola del suelo, la mejora de las infraestructuras, redes y servicios para el uso agropecuario, la restitución del paisaje, la protección de zonas de especial valor agrícola, así como cualquiera otras análogas, dirigidas a la protección y mejora del Suelo no urbanizable.
- 4.- Los Planes Especiales contendrán las determinaciones y documentación que señalan los artículos 14 y 19 de la L.O.U.A. y 77 del Reglamento de Planeamiento. Los Planes Especiales que actúen sobre las áreas delimitadas por las Normas Subsidiarias para ser desarrolladas mediante ésta figura de planeamiento, respetarán el contenido que, para cada una de ellas, se especifican en las presentes Normas, e incorporarán las siguientes precisiones:
- a) La Memoria justificativa recogerá las conclusiones del análisis urbanístico, razonando los criterios para la adopción de las determinaciones del planeamiento. Expondrá justificadamente los extremos siguientes:
- Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.
- Relación existente entre las determinaciones y previsiones del Plan Especial y las de las Normas Subsidiarias.
- Fundamento y objetivos que aconsejan en su caso dividir el ámbito territorial del Plan Especial a efectos de su gestión urbanística, así como las razones para la elección del sistema o sistemas de actuación.
- Cuanta documentación fuere precisa en función de los objetivos y características del Plan Especial.
- b) Cuando se trate de Planes Especiales de Reforma Interior cuyo objeto sea la realización de operaciones integradas, la Memoria justificativa contendrá, además de los extremos indicados en el apartado a), la justificación detallada de los siguientes aspectos:
- Razones del dimensionamiento del equipamiento comunitario en función de las necesidades de la población y de las actividades previstas en el territorio ordenado.
- Razones por las que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos o edificios.
- Articulación, en forma de sistema, de los elementos comunitarios fundamentales de la ordenación y de su integración con los sistemas generales establecidos por las Normas Subsidiarias.
- Estudio completo de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, y señalamiento de las medidas que garanticen la defensa de la población afectada.
- 5.- El contenido de las determinaciones y la documentación de los Planes Especiales de Reforma Interior será igual a la de los Planes Parciales, salvo que fuere innecesario por no guardar relación con las características de la reforma.
- 6.- Los Planes Especiales de Mejora Urbana y Dotación de Equipamiento o Infraestructura, además de la documentación necesaria en función de su naturaleza contendrán:
- a) Memoria justificativa, que recogerá las conclusiones de los análisis y estudios efectuados, expresando los criterios para la adopción de sus determinaciones. Igualmente expondrán los siguientes extremos:

- Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.
- Relación existente entre las determinaciones y previsiones del Plan Especial, y las correspondientes de las Normas Subsidiarias.
- b) Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero, en los que se recogerán las actuaciones del Plan Especial, se fijará las pautas para su ejecución y se asignará las inversiones a los agentes que intervengan en su ejecución.
- 7.- Los Planes Especiales de Mejora Urbana podrán ser redactados por el Ayuntamiento, por los particulares o, en su caso, por la Administración actuante. Los Planes Especiales de Dotación de Equipamiento e Infraestructura, podrán ser redactados por el Ayuntamiento, particulares o por las compañías suministradoras.
- 8.- Los Planes Especiales no previstos expresamente por éstas Normas Subsidiarias se tramitarán de conformidad con los artículos 31, 32 y 33 de la L.O.U.A.

Figuras complementarias.

Artículo 9.

Estudios de Detalle.

- 1.- Además de los casos previstos en estas Normas Subsidiarias o los que pudiesen establecer los Planes Especiales de Reforma interior en el Suelo urbano, podrán redactarse cuando fuese necesario Estudios de Detalle con alguno o varios de los siguientes objetivos:
- a) Establecer alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en el Suelo urbano, en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento.
- b) Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento para el Suelo urbano, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir en ningún caso la superficie del viario y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades o el aprovechamiento asignadas por los Planes.
- c) Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior de dominio privado y espacios libres, en superficies con entidad suficiente a estos efectos. Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a edificabilidad y usos permitidos y prohibidos.
- 2.- Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en las presentes Normas o en los instrumentos de planeamiento de desarrollo de las Normas Subsidiarias, o cuando el órgano municipal competente lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de los interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados.
- 3.- El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento, con las especificaciones que se señalan en éstas Normas.

Artículo 10.

Ordenanzas Especiales.

1.- A los efectos de éstas Normas, se consideran Ordenanzas Especiales todas aquellas disposiciones de carácter general, y competencia ordinaria municipal que regulen aspectos determinados relacionados con la aplicación del planeamiento urbanístico y usos del suelo, los plazos de edificación, las actividades, las obras y los edificios, tanto las que se dicten en cumplimiento de lo dispuesto en las Nor-

mas Subsidiarias como complemento del mismo, como las que apruebe el Ayuntamiento en el ejercicio de las competencias que la legislación le otorgan. Se regularán conforme a lo dispuesto en la legislación de régimen local en cuanto respecta a su tramitación, requisitos para su aprobación y publicación.

La cual, en tanto no implique modificación o revisión de las Normas Subsidiarias, corresponderá al órgano municipal correspondiente.

INSTRUMENTOS DE GESTION. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 11.

Clases.

La ejecución jurídica de las determinaciones del planeamiento se efectuará mediante los instrumentos de gestión, que podrán ser:

- a) Sistemáticos: Para el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, mediante la delimitación de unidades de ejecución en Suelo urbano.
- b) Asistemáticos: Para el cumplimiento de los deberes urbanísticos en Suelo urbano con aprovechamiento lucrativo o destinados a dotaciones publicas de carácter local, excluidos justificadamente de las unidades de ejecución; no formando parte de ninguno de los sistemas de actuación previstos en los artículos 107 y siguientes de la L.O.U.A.
- c) Directos: Para la ejecución de los sistemas generales o alguno de sus elementos.

Actuaciones Sistemáticas.

Artículo 12.

Sistemas de actuación.

- 1.- La ejecución sistemática del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos en la legislación urbanística vigente: compensación, cooperación o expropiación, dentro de las unidades de ejecución que se delimiten al efecto.
- 2.- El Ayuntamiento elegirá el sistema de actuación atendiendo a las determinaciones que al respecto señalan las presentes Normas Subsidiarias, y, cuando éste no lo indicare, lo fijará según las condiciones y circunstancias que concurran, teniendo en cuenta el interés público de urbanizar, prioridades del desarrollo del proceso urbanístico, fines y objetivos del plan, medios económicos financieros, colaboración con la iniciativa privada, dando preferencia a los sistemas de compensación y cooperación, salvo cuando razones de urgencia o necesidad exijan el de expropiación.
- 3.- Fijado el sistema de actuación, el Ayuntamiento podrá sustituirlo por otro más adecuado siguiendo el procedimiento establecido por el artículo 110 de la L.O.U.A. El Ayuntamiento sustituirá a la iniciativa privada en la gestión urbanística por el incumplimiento de los propietarios de sus deberes legales, en los plazos establecidos en estas Normas o en casos justificados para atender satisfactoriamente las necesidades sociales de viviendas de protección pública o usos de interés social.

Artículo 13.

Sistema de compensación.

1.- El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la unidad de ejecución por los mismos propietarios del suelo comprendido en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios junto con los de suelo exterior a los que se adjudique aprovechamiento en la unidad de ejecución deben constituirse en Junta de Compensación, salvo lo previsto en el artículo 157.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, aportar los terrenos de cesión obligatoria, realizar a su costa la totalidad de las obras de urbanización y repartirse las cargas y beneficios que pueda reportar la actuación.

2.- De acuerdo con los criterios establecidos en las Bases de Actuación, la Junta formulará un Proyecto de Compensación con el contenido del artículo 172 del Reglamento de Gestión.

Para la definición de derechos aportados, valoración de fincas resultantes, reglas de adjudicación, aprobación, efectos de inscripción del mencionado proyecto se estará a lo dispuesto para la reparcelación salvo que los propietarios por unanimidad adopten otros criterios, siempre que no sean contrarios a la ley, al interés público o al planeamiento.

- 3.- En los supuestos de propietario único, el proyecto de compensación tendrá el contenido que señala el artículo 173 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- 4.- Cuando el sistema de actuación venga establecido en el Plan, los plazos para que los propietarios presenten ante la Administración urbanística actuante para su tramitación y aprobación, los Proyectos de Estatutos y Bases de Actuación, precisos para la constitución de la Junta de Compensación, y el Proyecto de Compensación son los que expresamente determinan los artículos 130, 131 y 132 de la L.O.U.A.

Artículo 14.

Sistema de Cooperación.

1.- En el sistema de cooperación los propietarios del suelo comprendido en la unidad de ejecución aportan el Suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos.

Con la finalidad de cumplir la programación prevista en las presentes Normas Subsidiarias y la consecución de los intereses públicos, el Ayuntamiento de Montillana podrá encomendar a una Empresa Municipal de Vivienda y Suelo, en los términos previstos en la legislación aplicable, la promoción y gestión de las urbanizaciones y la ejecución de los planes, cuando el sistema de actuación sea el de Cooperación; así como la realización de obras de infraestructura y dotación de servicios en un ámbito determinado de actuación urbanística.

2.- La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, mediante el desarrollo de un Proyecto de Reparcelación, salvo que sea innecesaria de conformidad con lo previsto en el articulo 73 del Reglamento de Gestión y así se declare por el Ayuntamiento en la forma y con los efectos previstos por el artículo 188 del mismo. No se requerirá tal declaración en el caso del apartado b) del citado artículo 73.

El objeto de la reparcelación es el expresado en el artículo 72 del Reglamento de Gestión Urbanística.

3.- La reparcelación limitará sus efectos a las compensaciones económicas que procedan, cuando los propietarios de terrenos de cesión obligatoria y gratuita no pudieran ser objeto de la oportuna adjudicación de terrenos en la unidad.

- 4.- El procedimiento y la tramitación de las reparcelaciones serán los señalados por la L.O.U.A., sus reglamentos, en especial el Titulo Tercero de Gestión Urbanística y las presentes Normas, en lo que le sean de aplicación.
- 5.- Los proyectos de reparcelación contendrán las determinaciones y documentación establecida en los artículos 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión Urbanística, y se justificará en todo caso la inexistencia de parcelas resultantes no edificables y sin destino específico en el planeamiento que se ejecute. En su Memoria se describirán las fincas aportadas y las parcelas resultantes con expresión de su destino urbanístico.

Artículo 15.

Sistema de Expropiación.

- 1.- En el sistema de expropiación, la Administración actuante adquiere el Suelo, los bienes y derechos comprendidos dentro de la unidad de ejecución y realiza en ella las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento.
- 2.- El sistema de expropiación se regirá por lo dispuesto en la LOUA, sus reglamentos, y las presentes Normas, en lo que le sean de aplicación.
- 3.- El Ayuntamiento de Montillana podrá utilizar para la gestión de los terrenos expropiados cualquiera de los procedimientos previstos en la legislación de régimen local y urbanístico, y que resulten más adecuados a los fines urbanísticos y edificatorios. En consecuencia se podrá recurrir a:
- a) Gestión directa: Que adoptará las formas de gestión por la propia entidad local, organismo autónomo local o sociedad mercantil cuyo capital social pertenezca íntegramente a la Entidad Local.
- b) Gestión indirecta: Adoptará alguna de las formas concesión, gestión interesada, concierto, arrendamiento, o sociedad mercantil y cooperativas participadas cuyo capital social pertenezca tan sólo parcialmente a la Entidad Local.
- c) Consorcios locales con otras Administraciones públicas o entidades sin ánimo de lucro.
- d) Igualmente será posible promover modalidades asociativas con otras Administraciones públicas o particulares, en especial mediante Mancomunidad de Municipios.

Artículo 16.

Gestión de la Expropiación; Concesión Urbanística.

- 1.- Cuando el sistema de actuación sea el de expropiación, el Ayuntamiento promoverá la participación de la iniciativa privada, prevista en el artículo 4.3 de la LS-6/98, para lo cual podrá ejecutar el Plan mediante concesión administrativa, regulada en los artículos 211 y 212 del Reglamento de Gestión Urbanística, en relación con el artículo 116 de la L.O.U.A. y 214 del TRLS-l/92 vigente por la Disposición Derogatoria única 1 de la LS-6/98, dentro del marco de la legislación de régimen local, en las condiciones necesarias para posibilitar la concurrencia del mayor número de interesados en el proceso urbanístico y edificatorio.
- 2.- La concesión administrativa se otorgará mediante concurso, cuyas bases fijarán los derechos y obligaciones del concesionario, del Ayuntamiento y de terceros y que, además de comprender los extremos que determina el artículo 212.2 del Reglamento de Gestión, deberán incluir:
- a) Compromiso del concesionario de respetar las condiciones establecidas en estas Normas para el Suelo urbano, relativas a la promoción de viviendas de protección

pública en las condiciones que al efecto se determine en el Plan de Vivienda que resulte de aplicación.

- b) Calidades de la ordenación, y de los materiales utilizados en la ejecución de las obras de urbanización y de edificación, de acuerdo con la Ordenanza reguladora de las obras de urbanización.
- c) Actuaciones objeto de la concesión: fases y plazos para el desarrollo de los distintos trabajos que conlleve la actuación, de redacción de planeamiento, en su caso, de gestión y ejecución urbanística, de ejecución de obras de urbanización y de ejecución de obras de edificación. El Ayuntamiento podrá incluir, en caso necesario, la explotación de servicio o servicios públicos de la urbanización.
- d) Obligación del concesionario de hacer constar en los actos y escrituras de enajenación de solares resultantes de la urbanización las obligaciones y compromisos asumidos en orden a la misma, la aceptación por el adquirente y subrogación en los mismos.
- 3.- Para la adjudicación del concurso, el Ayuntamiento tendrá en cuenta las mejoras que se ofrezcan sobre las obligaciones mínimas establecidas en las Bases, tanto en los aspectos técnicos como económicos, primando la oferta que origine mayor beneficio para la colectividad en el sentido de:
- a) Incrementar la superficie construida destinada a viviendas acogidas a cualquiera de los regímenes de protección pública, previstos en la legislación aplicable.
- b) Diversificar la oferta de tipos y precios de vivienda, incluyendo su destino a jóvenes menores de 35 años y tercera edad, mayores de 65 años.
 - c) Promover viviendas en régimen de alquiler.
- d) Obligarse a plazos de desarrollo más breves, en la presentación de documentos técnicos y en la ejecución de las obras de urbanización y edificación o compromisos más rigurosos.
 - e) Mejorar la calidad de las obras de urbanización.
- 4- El concesionario podrá tener el carácter de beneficiario total o parcial de la expropiación.

Actuaciones Asistemáticas y Directas.

Artículo 17.

Definición y Clases.

- 1.- Son instrumentos de gestión asistemática, a los efectos previstos en éstas Normas, aquellos que no forman parte de ninguno de los sistemas de actuación anteriormente definidos, por no implicar la gestión conjunta de las cargas de urbanización, y la ejecución global o integral del planeamiento. El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el Ayuntamiento en este tipo de actuaciones será del cien por cien.
 - 2.- Son instrumentos de ejecución asistemática:
- a) La expropiación de terrenos dotacionales públicos no incluidos en unidades de ejecución
- b) La ocupación directa de terrenos afectos a dotaciones públicas, voluntariamente aceptada por los titulares de los mismos.

Artículo 18.

Expropiación Forzosa.

1.- La expropiación, como instrumento de gestión asistemática, tiene por objeto la obtención de suelos necesarios para la ejecución de las determinaciones previstas en las Normas Subsidiarias o Planes que lo desarrollen, cuando no sea posible el justo reparto de beneficios y cargas entre los afectados, ni se trate de ejecutar una unidad de ejecución previamente delimitada.

- 2.- Sin perjuicio de su aplicación en orden a la ejecución sistemática del planeamiento y a la intervención en el mercado del Suelo, la expropiación forzosa se adoptará:
- a) Para la ejecución de los sistemas generales adscritos o en Suelo urbano, así como dotaciones locales incluidas en éste y excluidas de unidades de ejecución.
- b) Para la obtención anticipada de sistemas generales adscritos.
- c) Para la obtención de Suelo destinado a sistemas generales en Suelo no urbanizable.
- 3.- El coste de las expropiaciones podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística, mediante contribuciones especiales, en los términos previstos en el artículo 198 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 19.

La Ocupación Directa.

La Ocupación Directa, es un instrumento para la obtención por el Ayuntamiento de Montillana de sistemas generales adscritos y previsto en el artículo 141 de la L.O.U.A., así como dotaciones públicas excluidas de unidades de ejecución previstas por el planeamiento y en la forma regulada en los artículos 52 a 54 ambos inclusive del Reglamento de Gestión urbanística. Su aplicación requerirá la aceptación voluntaria por los titulares de los terrenos afectados.

ANEXO 2. INSTALACIONES DE UTILIDAD PUBLICA O INTERES SOCIAL

1.- La declaración de Utilidad Pública e Interés Social será de aplicación a los usos permitidos en suelo no urbanizable común y de acuerdo a la legislación vigente.

Pueden ser definidos como:

- de carácter sanitario (cementerios, tanatorios, hospitales....)
- de carácter recreativo (camping, refugios, instalaciones deportivas,...)
- de carácter social (residencias 3ª edad, piscinas públicas, balnearios, centros ocupacionales,..)
- de carácter industrial siempre que sean incompatibles con suelo urbano (grandes superficies industriales y de almacenaie...)
- de carácter terciario (merenderos, gasolineras, discotecas, casas rurales, moteles, hoteles de turismo rural,..)
- y aquellos otros en los que se justifique por parte del Ayuntamiento el carácter de utilidad pública o interés social, según lo especificado por la L.O.U.A.

No obstante, se requerirán los siguientes requisitos:

- Altura máxima 7 metros, salvo justificación expresa por las características concretas de la actividad.
 - Unidad Mínima de Actuación:

Para actividades compatibles: 5.000 m2

- La ocupación máxima de las construcciones respecto de la parcela objeto de la actuación no superará el 20%.
- Las fincas donde se implante una instalación de utilidad pública o interés social adquirirán la condición de indivisibles, haciéndose constar la misma mediante anotación en el Registro de la Propiedad.

Cualquier actuación requerirá la previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación.

2.- La licencia o autorización para este tipo de instalaciones contendrá el compromiso de restitución de la parcela objeto de la actividad a su estado natural en el caso de cese o desaparición de la misma, sin que pueda reconvertirse a usos distintos del inicialmente autorizado, salvo nueva iniciación del procedimiento.

ANEXO 3. REGULACION DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES

En todo el término municipal de Montillana se consideran edificaciones existentes en Suelo No Urbanizable las que en este tipo de suelo aparecen grafiadas opacas en color negro en el plano núm. 1 a escala 1:10.000 de las presentes normas.

Sobre tales edificaciones previa concesión de las autorizaciones administrativas correspondientes, se permitirán realizar obras de consolidación, rehabilitación (siempre que el coste de dichas obras no supere el 50% del valor actual de la edificación o planta y excluyendo el valor del terreno), conservación, así como reparaciones que exigieren el ornato, la higiene y la seguridad del inmueble.

Las obras de modernización de los inmuebles que se encuentren dentro del suelo no urbanizable de protección especial, aumento de volumen de la edificación, así como la instalación de dependencias anejas, se realizarán de acuerdo con la protección paisajística que se pretende con la zonificación de protección especial establecida en este tipo de suelo, debiendo ser expresamente aprobadas por el ayuntamiento, previa aportación de informe de impacto paisajístico que asegure la inocuidad de la actuación, bien por las características de la actuación, bien por las medidas protectoras acordadas que serán de obligado cumplimiento.

Las obras expuestas en el párrafo anterior se consideran como actos sujetos a licencia municipal.

Sin perjuicio de lo expuesto, sobre las edificaciones contenidas o no en la relación anterior y que queden fuera de ordenación por la aprobación definitiva de estas Normas, de acuerdo con el art. 137.2 del T.R.L.S., no se podrán realizar obras de consolidación, rehabilitación, aumento de volumen, modernización o aquellas que supongan un incremento de su valor de expropiación.

ANEXO 4. DOCUMENTACION COMPLEMENTARIA Ubicación de los yacimientos arqueológicos

Se adjunta la documentación aportada por la Delegación Provincial de Granada de la Consejería de Cultura donde se recoge la información sobre tipo, época, ubicación, etc. de los yacimientos arqueológicos localizados en el término municipal de Montillana.

En la actualidad se está procediendo a documentar los yacimientos con la finalidad de inscribirlos con carácter genérico en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz. Las fichas que se aportan son un documento de trabajo y por tanto pueden sufrir modificaciones.

Catalogación Genérica Colectiva de Yacimientos Arqueológicos de la Vega de Granada, Montes Orientales y Sierra Harana (Granada)

LISTADO PARA LA INSCRIPCIÓN GENÉRICA COLECTIVA DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS DE ANDALUCÍA

Denominación:

Cortijo de Elvira (Montillana, Granada)

Otras denominaciones:

Periodo Histórico:

ÉPOCA ROMANA

Delimitación:

Justificación de la delimitación:

Descripción:

Villa romana situada en la zona que ocupa el cortijo de Elvira y sus alrededores y que presenta una gran distribución de material cerámico en supeficie. Frente al cortijo, en la ladera de un pequeño cerro se localiza una necrópolis, probablemente asociada a esta villa. En el ayuntamiento se guarda un sarcófago tallado en piedra que, según el actual alcalde, apareció en la necrópolis durante las labores de arado.

Delimitación catastral:

Polígono

Manzana

Parcela

10

514, 515, 516, 517, 518, 521, 522, 523, 524, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 549, 550, 551, 552, 561, 9004, 9019,

9020, 9021, 9024, 9030

11

50, 51, 52, 53, 55, 56, 57, 62, 63, 64, 65, 68, 69, 70, 71, 72,

73, 75, 76, 77, 78, 9009, 9018

Titularidad:

Titularidad: Privada

Nombre: Antonio Bolivar Romero (pol. 10, par.514,515)

Dirección: C/ DDoctor Selfa 14, Montillana 18564

Registro de la propiedad:

Titularidad: Privada

Nombre: Miguel Bolivar Bolivar (pol. 10, par.516, 517, Dirección: 521) Avda. Trujillos 14, Montillana 18564

Registro de la propiedad:

Titularidad: Privada

Nombre: Desconocido (pol 10, parc.518)

Dirección: Desconocida Registro de la propiedad:

Titularidad: Privada

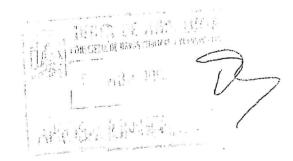
Nombre: Jose Bolivar Muñoz y dos más (pol 10, par. Dirección: 522, 542) Avda. Trujillos, Montillana 18564

Registro de la propiedad:

Titularidad: Privada

Nombre: Ana López Moya (pol. 10, par. 523, 524, 539)

Dirección: Avda. Trujillos 1, Montillana 18564



Catalogación Genérica Colectiva de Yacimientos Arqueológicos de la Vega de Granada, Montes Orientales y Sierra Harana (Granada)

Titularidad: Privada

Nombre: Desconocido (pol. 10 par. 536)

Dirección: Desconocida Registro de la propiedad:

Titularidad: Privada

Nombre: Juan López Gómez (pol. 10, par. 537, 538)

Dirección: Cjon. Elvira 10, Noalejo 23140 (Jaén)

Registro de la propiedad:

Titularidad: Privada

Nombre: José Bolivar Ramos (pol. 10, par.540) Dirección: C/ Enmedio 5, Montillana 18564

Registro de la propiedad:

Titularidad: Privada

Nombre: José Bolivar Bolivar (pol 10, par. 541)

Dirección: C/ Fuente 2, Montillana 18564 ·

Registro de la propiedad:

Titularidad: Privada

Nombre: Mª Belén Bolivar Bolivar (pol. 10, par. 549)

Dirección: C/ Nueva Rosario 9, Granada 18001

Registro de la propiedad:

Titularidad: Privada

Nombre: Hipólita Bolivar Romero (pol. 10, par. 550) Dirección: C/ Abad Palomino 29, Alcalá la Real 23680

(Jaén)) Registro de la propiedad:

Titularidad: Privada

Nombre: Daniel Bolivar Romero (pol. 10, par. 551, 552)

Dirección: C/ Nueva del Rosario 5, Montillana 18564

Registro de la propiedad:

Titularidad: Privada

Nombre: Vicente Garrido Pérez (pol. 10, par. 561)

Dirección: Cjón. Elvira 14, Montillana 18564

Registro de la propiedad:

Titularidad: Pública

Nombre: Confederación Hidrográfica del Guadalquivir (pol. 10, par. 9004,

Dirección: Plaza de España, sector 2, Sevilla 41013

Registro de la propiedad:

Titularidad: Pública

Nombre: Ayuntamiento de Montillana (pol.10, par. 9019, 9020, 9024, 9030)

C/ Nueva del Rosario 2, Montillana 18564 Dirección:



Catalogación Genérica Colectiva de Yacimientos Arqueológicos de la Vega de Granada, Montes Orientales y Sierra Harana (Granada)

Titularidad: Privada

Nombre: Desiderio Bolivar Romero (pol. 11, par. 50)

Dirección: Desconocida Registro de la propiedad:

Titularidad: Privada

Nombre: Maria Bolivar Romero (pol. 11, par. 51)

Dirección: Desconocida Registro de la propiedad:

Titularidad: Privada

Nombre: Rosario Bolivar Romero (pol. 11, par 52)

Dirección: C/ Meridiana 4, Montillana 18564

Registro de la propiedad:

Titularidad: Privada

Nombre: Miguel Bolivar Bolivar (pol. 11, par. 53) Dirección: Avda. Trujillos 14, Montillana 18564

Registro de la propiedad:

Titularidad: Privada

Nombre: Ana Bolivar Romero (pol. 11, par. 55, 65, 69) Dirección: C/ Nueva del Rosario 25, Montillana 18564

Registro de la propiedad:

Titularidad: Privada

Nombre: Desconocido (pol. 11par. 56)

Dirección: Desconocida Registro de la propiedad:

Titularidad: Privada

Nombre: Ma Belén Bolivar Bolivar (pol. 11, par. 57) Dirección: C/ Nueva del Rosario 9, Granada 18001

Registro de la propiedad:

Titularidad: Privada

Nombre: Aurelia Bolivar Serrano (pol. 11, par. 62)

Dirección: C/ Cárcel 4, Montillana 18564

Registro de la propiedad:

Titularidad: Privada

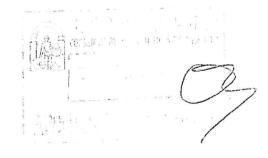
Nombre: José Moya Ramos (pol. 11, par. 63) Dirección: Cjón. Elvira 14, Montillana 18564

Registro de la propiedad:

Titularidad: Privada

Nombre: Antonio Bolivar Romero (pol. 11, par. 64, 77)

Dirección: C/ Doctor Selfa 144, Montillana 18564



Catalogación Genérica Colectiva de Yacimientos Arqueológicos de la Vega de Granada, Montes Orientales y Sierra Harana (Granada)

Titularidad: Privada

Nombre: Maria Bolivar Romero (pol. 11, par. 68, 70, 78)

Dirección: Desconocida

Registro de la propiedad:

Titularidad: Privada

Nombre: Miguel Villegas Bolivar (pol. 11, par 71)

Dirección: C/ Abad Palomino 25, Alcalá la Real 23680

Registro de la propiedad: (Jaén)

Titularidad: Privada

Nombre: Rosario Bolivar Romero (pol. 11, par. 72, 73)

Dirección: C/ Meridiana 4, Montillana 18564

Registro de la propiedad:

Titularidad: Privada

Nombre: Desiderio Bolivar Romero (pol. 11, par. 75,

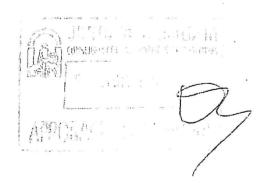
Dirección: 76) Desconocida

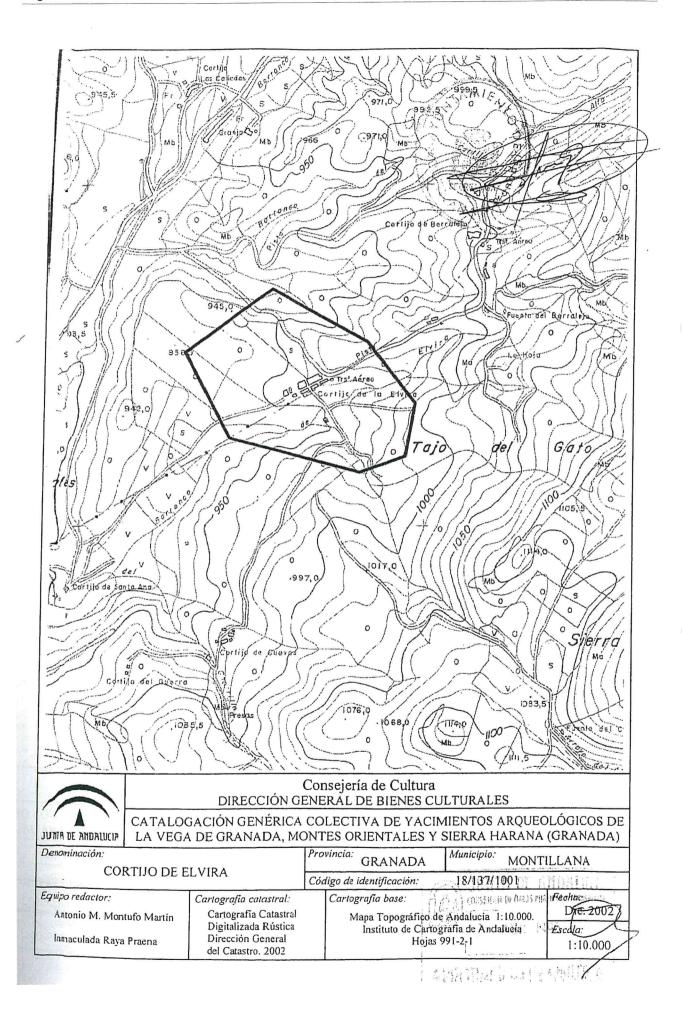
Registro de la propiedad:

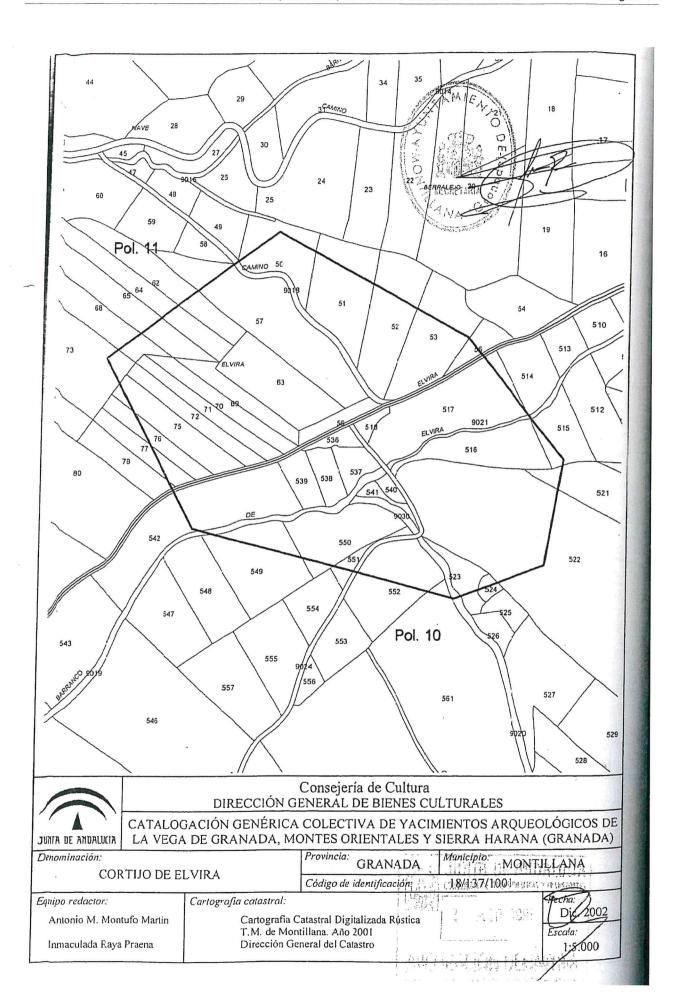
Titularidad: Pública

Nombre: Ayuntamiento de Montillana (pol. 11, par.

Dirección: 9009, 9018) C/ Nueva del Rosario 2, Montillana 18564









Catalogación Genérica Colectiva de Yacimientos Arqueológicos de la Vega de Granada, Montes Orientales y Sierra Harana (Granada)

LISTADO PARA LA INSCRIPCIÓN GENÉRICA COLECTIVA DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS DE ANDALUCÍA

Denominación:

Cueva de las Sepulturas (Montillana, Granada)

Otras denominaciones:

Periodo Histórico:

Época romana. Bajo Imperio romano

Delimitación:

	Punto) X	Y	Z	Distancia
-	1	431578	4144712	0	0
	2	431920	4144676	0	0
-	3	431896	4144632	0	0
-	4	431580	4144672	0	0

Justificación de la delimitación:

La delimitación se ha efectuado tomando como base la unidad geomorfológica en la se se localiza el yacimiento. En este caso se ha optado por delimitar en su totalidad el farallón rocoso en el que se úbica el abrigo visitado, ya que existen en él otros abrigos que no pudieron visitarse por pesentar un acceso imposible sin material de escalada.

Descripción:

En un farallón rocoso se localiza un pequeño abrigo en el que existen dos sepulturas excavadas en la rca. Una de ellas cuenta con un hombro también excavado para el apoyo de la losa o losas de la cibierta. No aparece material arqueológico.

Delimitación catastral:

Polígono

Manzana

Parcela

134, 135

Titularidad:

Titularidad: Privada

Nombre: Victoriano Fernández Fernández (parc. 134)

Dirección: Pl. Villa 7, Alfacar 18170

Registro de la propiedad:

Titularidad: Privada

Nombre: Desconocido (parc. 135) Dirección: Desconocida Registro de la propiedad:

