

ÍNDICE

1.- MEMORIA

1.1.- INTRODUCCIÓN

1.2.- MEMORIA INFORMATIVA

1.2.1.- Antecedentes de planeamiento

1.2.2.- Análisis Estructural de Yunquera

1.2.3.- Análisis Socio-económico

1.2.4.- Las Infraestructuras

1.2.5.- La Estructura Urbana y la Edificación

1.2.6.- La dinámica urbana

1.2.7.- El nivel de cumplimiento del planeamiento vigente

1.3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

1.3.1.- Las Grandes Cuestiones Territoriales y Urbanas de Yunquera sus Problemas y Oportunidades.

1.3.2.- Propuesta de Ordenación del Casco urbano y sus ensanches.

1.3.3.- Justificación de la Estructura del Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido.

1.1.- INTRODUCCIÓN

1.1.1.- Antecedentes Administrativos

El documento urbanístico que se presenta para cumplimentar el trámite de Avance corresponde a la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Yunquera.

Este documento viene a iniciar los tramites de revisión de las determinaciones del planeamiento vigente -Normas Subsidiarias- aprobado definitivamente por Acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 11 de Octubre de 1.985 y Publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de fecha 17 Noviembre de 1.985.

El acto administrativo de la formulación de la Revisión se produjo mediante el Acuerdo de Pleno de la Corporación Municipal de fecha en la que se aprobó la Adjudicación de los trabajos de la Revisión, mediante Concurso público a la empresa Sociedad de Planificación y Desarrollo (S.O.P.D.E. - S.A.) y a la empresa Francisco Ruiz García. S.A. - Consultores.

1.1.2. Marco Legal Urbanístico

Los documentos que forman el cuerpo de análisis, diagnosis y determinaciones de ordenación se ajustan al Real Decreto Legislativo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana del 26 de Junio de 1.992.

1.1.3.- Contenido y Documentación

El documento que se presenta consta de la siguiente documentación:

- Gráfica

MARCO TERRITORIAL

1. SITUACIÓN: ENTORNO PRINCIPAL
2. SITUACIÓN: ENTORNO COMARCAL

INFORMACIÓN TERRITORIAL

3. ALTITUDES ABSOLUTAS
4. USOS DEL SUELO
- 5 AL 8 USOS DEL SUELO
- 9 IMÁGENES GEOLÓGICAS
- 10 MAPA GEOLÓGICO
- 11 DOMINIOS TECTÓNICOS
- 12 RED DE DRENAJE
- 13 ESPACIOS PROTEGIDOS POR EL P.E.P.M.F.
- 14 PARQUE NATURAL SIERRA DE LAS NIEVES
DELIMITACIÓN Y PROPIEDADES
- 15 COTOS CINEGÉTICOS
- 16 RESERVA NACIONAL DE CAZA DE LA

- SERRANÍA DE RONDA
- 17 ESTRUCTURA BÁSICA VIARIA: NIVEL PROVINCIAL
- 18 SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES:
NIVEL COMARCAL
- 19 INFRAESTRUCTURAS Y SISTEMA GENERAL
DE COMUNICACIONES: NIVEL MUNICIPAL
- 20 AL 23 INFRAESTRUCTURAS Y SISTEMA GENERAL
DE COMUNICACIONES: NIVEL MUNICIPAL
- 24 LEYENDA DE RIESGO DE COMBUSTIBILIDAD
FORESTAL.
- 25 RIESGO DE COMBUSTIBILIDAD FORESTAL

INFORMACIÓN CASCO URBANO

- 26 ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA
- 27 AL 32 ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA
- 33 SANEAMIENTO Y VERTIDOS
- 34 AL 39 SANEAMIENTO Y VERTIDOS
- 40 LEYENDA DEL ANÁLISIS URBANO: USOS
Y TIPOLOGÍAS
- 41 ANÁLISIS URBANO: USOS Y TIPOLOGÍAS
- 42 AL 47 ANÁLISIS URBANO: USOS Y TIPOLOGÍAS
- 48 ANÁLISIS URBANO: ALTURAS DE EDIFICACIONES
- 49 AL 52 ANÁLISIS URBANO: ALTURAS DE
EDIFICACIONES
- 53 CUADRO ESQUEMÁTICO. NIVEL DE
CUMPLIMIENTO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE
- 54 AL 59 NIVEL DE CUMPLIMIENTO DEL
PLANEAMIENTO VIGENTE

ORDENACIÓN TERRITORIAL

- 60 SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS
- 61 AL 64 SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS
- 65 CALIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE
ESPACIOS PROTEGIDOS
- 66 AL 69 CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO
URBANIZABLE. ESPACIOS PROTEGIDOS

ORDENACIÓN DEL CASCO URBANO

- 70 LEYENDA DE PROPUESTAS DE ORDENACIÓN
ACTUACIONES ESTRATÉGICAS
- 71 PROPUESTA DE ORDENACIÓN
ACTUACIONES ESTRATÉGICAS
- 72 AL 77 PROPUESTAS DE ORDENACIÓN
ACTUACIONES ESTRATÉGICAS

- Escrita:

- 1.- MEMORIA
- 1.1.- INTRODUCCIÓN

1.2.- MEMORIA INFORMATIVA

- 1.2.1.- Antecedentes de planeamiento
- 1.2.2.- Análisis Estructural de Yunquera
- 1.2.3.- Análisis Socio-económico
- 1.2.4.- Las Infraestructuras
- 1.2.5.- La Estructura Urbana y la Edificación
- 1.2.6.- La dinámica urbana
- 1.2.7.- El nivel de cumplimiento del planeamiento vigente

1.3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

- 1.3.1.- Las Grandes Cuestiones Territoriales y Urbanas de Yunquera sus Problemas y Oportunidades.
- 1.3.2.- Propuesta de Ordenación del Casco urbana y sus ensanches.
- 1.3.3.- Justificación de la Estructura del Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido.

2.- NORMATIVA

NORMAS GENERALES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.
NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO.
NORMAS PARTICULARES DE CADA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE.

1.1.4.- Objeto formal del presente documento

El objeto formal del presente documento es la cumplimentación del proceso de Avance de Planeamiento, al haber adquirido los estudios analíticos y propositivos el nivel de madurez suficientes para poder ser expuestos públicamente, previa aprobación por la Corporación Municipal, y recabar las sugerencias necesarias que permitan desarrollar los documentos con la profundización necesaria para su posterior tramitación.

1.1.5.- Equipo redactor y colaboradores

ANTONIO FERNÁNDEZ BORDES. ARQUITECTO. DIRECTOR TÉCNICO .SOPDE S.A.

FRANCISCO RUIZ GARCÍA. INGENIERO DE CAMINOS. DIRECTOR TÉCNICO.

M^a DEL MAR RUIZ DE LA RUA. INGENIERO DE CAMINOS.

M^a ANTONIA GARCÍA SALCINES. GEÓGRAFA.

RAFAEL FUENTES GARCÍA. ECONOMISTA.

JOSÉ ANTONIO VILLALBA VERDUGO. INGENIERO TÉCNICO INDUSTRIAL

MANUEL CAMACHO CEBRIAN. AUXILIAR TÉCNICO.

DIEGO GÓMEZ SÁNCHEZ. DELINEANTE PROYECTISTA

CARMEN GONZÁLEZ DOMÍNGUEZ. DELINEANTE PROYECTISTA
SEBASTIÁN SÁNCHEZ MADRONA. DELINEANTE PROYECTISTA
AMBROSIO LEAL GIL. DELINEANTE PROYECTISTA
JULIO ORTIZ DE CANTORAD. DELINEANTE PROYECTISTA

KETTY PLAZA SANTANA. ADMINISTRATIVO
RAFAELA GARCÍA LOMAS. ADMINISTRATIVO

1.2.- MEMORIA INFORMATIVA

1.2.1.- Antecedentes de planeamiento

1.- Tipo de Planeamiento vigente:

El planeamiento vigente corresponde a Normas Subsidiarias de planeamiento municipal con régimen de clasificación en suelos urbanos, aptos para urbanizar y no urbanizable.

2.- Legislaciones sectoriales específicas:

Las legislaciones sectoriales a tener en cuenta para los documentos de Revisión de este planeamiento son las siguientes:

- Ley de 4/1.989 de 27 de Marzo de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y la Fauna Silvestre.
- Ley de la Comunidad Autónoma de 2/1.989 de 18 de Junio por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos y se establecen medidas adicionales de protección. (En ellas se desarrollan las siguientes figuras: Parques Naturales, Parajes Naturales y Reservas Naturales).
- Las Normas del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga.
- Ley y Plan Forestal.
- Ley de Aguas.
- Catálogos de Yacimientos arqueológicos de la Provincia de Málaga.
- Plan Andaluz de Desarrollo Económico (PADE).

3.- Situación y problemática actual. Incidencias de las Legislaciones vigentes:

El desarrollo del planeamiento municipal vigente y los nuevos modos de ocupación del territorio por parte de los agentes económicos, que han ido reflejándose con propuestas concretas de actuación en los últimos años, definen con claridad los problemas y/o tensiones existentes, que las podemos desglosar en los siguientes:

- a).- Un crecimiento poco ortodoxo del casco urbano y sus ensanches, dejando huecos o intersticios en la trama urbana con el consiguiente posicionamiento de las rentas acumulativas de posición, en suelos expectantes al aumento de los plusvalías que generan los desarrollos urbanos colindantes en cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas.
- b).- La necesidad de dotar de suelo para promoción pública de viviendas que cubran las necesidades de determinadas capa poblacional.

c).- La potenciación de actividades económicas diversificadas que no concentren el nivel de riesgo exclusivamente en el mantenimiento de la actividad industrial textil de confección y manufacturación. No obstante, en el entendimiento de que esta actividad es fundamental para el nivel de empleo y renta de la estructura poblacional activa, consideramos necesario el fortalecimiento y potenciación del arraigo de esta actividad industrial.

d).- La generación de actividad turístico recreativas como apoyo a la demanda existente en este sector, si bien ha de tenerse en cuenta que la localización de estos usos ha de hacerse en concordancia y equilibrio entre los deseos de la oferta y el respeto al medio natural.

e).- Las dificultades actuales de comunicación viaria entre el municipio y las Comarcas del Valle del Guadalhorce y Comarca de Ronda, imposibilitan mayores cotas de desarrollo endógeno de la zona.

f).- La inexistencia de los mecanismos legales que permitan el uso y gestión pública del entorno del Parque Natural de la Sierra de las Nieves imposibilitan el disfrute -con los controles necesarios- de estos espacios naturales especialmente protegidos.

Evidentemente, las incidencias de las Legislaciones vigentes en los aspectos referenciados son de importancia cualitativa.

Es por ello, que sería necesario la puesta en marcha del Plan de Uso y Gestión del Parque Natural, así como la puesta en práctica del Plan Andaluz de Desarrollo Económico y del posible futuro Plan de Desarrollo Económico de la Provincia de Málaga, actualmente en estudio y redacción por la Sociedad de Planificación y Desarrollo (SOPDE S.A.).

En lo relativo al casco, la aplicación de las determinaciones de la nueva Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de Junio de 1.992 posibilitará la aplicación de una política de suelo y vivienda que garanticen la subsanación de las deficiencias estructurales y de intervención expresadas.

4.- Necesidad de nuevo planeamiento

Como hemos expresado en los puntos anteriores, se denota la necesidad de al menos una reinterpretación del planeamiento, para reajustar los comportamientos urbanísticos de actuación e intervención sobre el territorio.

Es necesario dotar de suelo para una política de viviendas más ajustada a la realidad socio-económica de la población.

Es necesario realimentar los niveles de gestión-promoción para la captación de nuevas fuentes de generación de actividades económicas que no se sustentan en las tradicionales del binomio agricultura-construcción.

De otra parte provocar los deseos e ilusiones de los agentes públicos y privados para acercar su atención a la realidad territorial de este municipio que puede proyectar nuevos enfoques de los modos de actuar sobre el territorio.

Es por ello, que , entendemos la necesidad de Revisar el documento de planeamiento, desde las nuevas perspectivas no exclusivamente tradicionales de acción e intervención urbanas.

5.- Objetivos y Contenido de las Normas Subsidiarias

Los objetivos estratégicos de estas Normas se pueden sintetizar en cuatro áreas:

- a).- La consolidación del núcleo urbano con la soldadura de unos ensanches residenciales poco cohesionados. Y ello, en base a una política de suelo vivienda que concreten los futuros desarrollos equilibrando los procesos de creación del núcleo urbano y ensanches.
- b).- La consolidación de la actividad industria centrada en la Industria de Transformación y confección textil, autentico motor de la actividad económica municipal. De otra parte, se intentará diversificar la actividad económica con la generación de espacios de usos industriales diversos.
- c).- La creación de unos espacios-eje de actividad turístico-recreativa, que ya tiene sus inicios en el Conjunto de camping municipal y área deportiva de los Arbolitos. Se pretende crear y potenciar como eje de antesala al espacio protegido del Parque Natural de la sierra de las Nieves, una configuración de actuaciones blandas e integradas en el territorio, de uso turístico, recreativo y deportivo.
- d).- La protección y conservación de los espacios naturales de interés, tales como el Parque Natural de la sierra, los espacios de antesala del mismo y otros suelos no urbanizables que merezcan una actuación con normativa estricta de respeto al medio.

1.3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

1.3.1.- LAS GRANDES CUESTIONES TERRITORIALES Y URBANAS DE YUNQUERA. SUS PROBLEMAS Y OPORTUNIDADES

1.- Una situación territorial que hay que aprovechar.

Yunquera se encuentra en una zona geográfica privilegiada y en un marco incomparable para que se produzca el desarrollo de una actividad turística relacionada con el medio físico-natural y con las crecientes demandas de turismo rural. Un medio físico, en el que se combinan paisajes de terrazas con regadíos, castaños, masas pétreas, impresionantes bosques de pinsapos etc., configura el valor más importante para potenciar un desarrollo turístico armónico y ponderado que no rompa con el equilibrio natural.

No obstante, para conseguir estos objetivos, al margen de que se realice una planificación cuidadosa a nivel municipal, es necesario mejorar su accesibilidad a través de la carretera comarcal C-344 (hacia Ronda y hacia Málaga), carretera con un deplorable trazado y un firme en pésimo estado de conservación. También es necesario sacarla a Yunquera de una situación de marginalidad que se ha visto agravada en la actualidad con la mejora del enlace de Ronda con San Pedro de Alcántara, que permite una vía alternativa, a esta, con la costa y con Málaga y por el interior con Antequera, a través de Campillos por la carretera comarcal C-341.

Es necesario pues, que se establezca una nueva conexión Yunquera-Málaga utilizando el trazado viario del eje del Guadalhorce. Trazado que permitirá en la práctica a Yunquera salir de esta situación de fondo de saco en que se encuentra a la vez que verá potenciada su relación con Málaga y con los municipios que forman el valle del Guadalhorce.

2.- Un medio físico que hay que proteger y utilizar de forma cualitativa.

El medio físico del municipio contiene importantes valores agrícolas, forestales, paisajísticos, arqueológicos, etc. que es necesario proteger pero al mismo tiempo esta protección debe ser cualificada y activa dándole a cada suelo una función ya sea ésta agrícola, paisajística, forestal, de servicios, infraestructural, turística etc. De este modo, en aquella parte del territorio que presentan los mayores valores paisajísticos y ambientales (Sierra El Pinar, Sierra Blanquilla, Monte Morena de Briñuela) deben proponerse un uso ambiental y ecológico que respetando los valores naturales de estos suelos permitan también su aprovechamiento. Para ello y adaptándose a la adecuación que hacen estas Normas Subsidiarias de Planeamiento y partiendo de ellas establecer espacios que permitan la creación de zonas de acampada, de observatorios, de itinerarios de interés ambiental, de adecuaciones naturalísticas y recreativas etc.

Asimismo en aquellas otras zonas en las que existan importantes valores agrícolas, paisajísticos, forestales etc. deben proponerse medidas adecuadas que permitan usos compatibles con la protección de dichos valores.

3.- Una propuesta turística cualificada en suelo rústico.

Yunquera tiene la oportunidad de aprovechar las nuevas Normas Subsidiarias para ordenar sus capacidades territoriales que le permitan poner las medidas necesarias para evitar posibles procesos especulativos y adoptar opciones estratégicas cualificadas tendentes a limitar la oferta turística desordenada y masificada para lo cual precisa conseguir un objetivo prioritario: cualificar y ordenar esta oferta. Conseguir este objetivo supone que sus capacidades territoriales se deben entender claramente unidas a la protección y reconocimiento del alto valor de su medio físico y paisaje.

El territorio es hoy un recurso de gran valor, y por ello debe protegerse en su mayor extensión. Igualmente se debe rechazar, tanto la pretensión de protegerlo indiscriminadamente como la de aceptar de modo indiscriminado toda actuación turística en razón, absolutamente demagógica, de que crea riqueza y es una actividad económica rentable.

Las Normas acotan los espacios naturales en sus distintas graduaciones, siendo absolutamente fiel a los espacios de El Plan Especial de Protección del Medio Físico y al Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía. Asimismo limitan los usos, y reclaman para aquellos su protección o incluso su parcial regeneración para recobrar sus condiciones primigenias. Las Normas reconocen cuidadosamente el medio físico de Yunquera, identificando sus paisajes y elementos territoriales, catalogando y delimitando espacios y dotando a éstos de instrumentos y figuras de forma que su territorio pueda ser gestionado adecuadamente.

Pensamos que la protección sin más de cualquier parte del territorio está abocada al fracaso si no existe una política propositiva del mismo, apoyada en criterios aplicados de acuerdo con los estudios de valoración del medio físico natural. Por ello, las Normas proponen una estrategia de protección activa para el territorio de Yunquera, en la que a cada suelo se le asigne una función, sea ésta agrícola, forestal, paisajística, de servicios o turística.

Hoy en día, el viejo modelo de desarrollo turístico, basado en la intensiva explotación de recursos medio ambientales, no sólo está agotado sino que ha perdido todo atractivo para el turismo tanto nacional como internacional. En este sentido en Yunquera hay que aplicar nuevos planteamientos turísticos que se dirijan hacia modelos de desarrollo turístico de micro-escala, muy cualificados, no en su acepción económica sino paisajística y medio-ambiental y por tanto imbricados en la protección de su medio natural que es el motor entorno al cual pensamos se debe generar y articular las posibles opciones micro-turísticas del municipio de Yunquera.

En este sentido los rasgos generales de este desarrollo podrían ser:

- la consideración de que el turismo es un sector terciario avanzado que puede y debe aportar efectos beneficiosos, incluso de carácter medio ambiental. Cualquier opción de desarrollo económico cualitativo y sostenido para Yunquera pasa por un sector turístico rentable y cualificado medio ambientalmente; por un turismo integrado en el territorio que atienda la vocación y aptitud del medio físico y social de cada zona y en ningún caso a los imperativos del mercado.

- la reafirmación del papel del planeamiento y del análisis paisajístico y medio-ambiental frente al mercado como factor exclusivo de regulación del desarrollo turístico antes de que se produzca un proceso especulativo del territorio por lo que es conveniente planificar el desarrollo, integrando ordenación del territorio, medio físico y sector turístico.

- la oportunidad de promover, con enorme cautela y selección (no masificación), el patrimonio natural y cultural de Yunquera mediante el Centro de Iniciativas Turísticas del Parque Natural Sierra de Las Nieves en términos comerciales y empresariales, permitiendo con ello, una intervención empresarial cuidada, minoritaria y ordenada de efectos muy beneficiosos para el municipio.

- la posibilidad de que el Ayuntamiento promueva instrumentos de actuación y de comercialización con la iniciativa pública y privada, siempre en una línea de consenso entendida como participación real y profunda de la sociedad en la búsqueda de nuevas perspectivas de futuro.

- la vocación por un turismo micro selectivo y minoritario con claras intenciones medio-ambientales y paisajísticas.

Estas son algunas de las claves que las Normas aportan para reordenar los usos del municipio en cuanto reconoce las diferencias de organización de los espacios del territorio: turístico, forestal, agrícola, paisajístico o de servicios respecto a la organización de la ciudad "tradicional", y dotarlos de normas, conceptos y formas diferenciadas que coloquen en su sitio los diversos elementos que componen el municipio de Yunquera, sobretodo en sus usos y en las formas en que estos se organizan en el espacio.

Este uso activo y cualificado del territorio debe contemplar también como propuesta una opción estratégica de la oferta turística que entronque con la nueva filosofía ambientalista, que reconoce el "progreso" y las crecientes demandas de ocio en la sociedad pero que intenta canalizarlas en un desarrollo armónico con el medio físico mediante las prácticas de actividades y construcciones de tipo turístico-recreativo de muy baja densidad y muy cualificado, en definitiva, de nulo impacto. Para encajar estas actuaciones en suelo rústico hay que ser cuidadoso con su paisaje, con sus caminos, con sus valores forestales, con sus tipologías constructivas.

Pensamos que en Yunquera, y de acuerdo con estos postulados ambientalistas, el modelo de desarrollo turístico que se debe plantear tiene que responder a esta nueva filosofía de micro-turismo a la vez que debe de servir para dar solución a las demandas de servicios, cada vez más crecientes, que tiene planteado Yunquera y el Parque Natural Sierra de Las Nieves, verdadero motor del desarrollo turístico del municipio y cuya filosofía debe extenderse a todo el territorio colindante. Entre otras opciones, planteamos que este desarrollo turístico se realice en el camino de la sierra de las Nieve, camino que corresponde con la vía pecuaria que se dirige desde el casco urbano de Yunquera a la única entrada que tiene el Parque Natural dentro del municipio. De esta forma, el camino de la sierra de las Nieves, cobra una función espacial propia, de antesala del Parque Natural Sierra de las Nieves, y se transforma en el eje de este desarrollo micro-turístico-recreativo en donde se promueven seleccionadas y muy estudiadas ofertas blandas necesarias para este desarrollo.

Con esta propuesta selectiva del territorio se evitaría, como ocurre en otros municipios de segunda línea de la provincia, que el suelo no urbanizable se ocupe con un uso turístico residencial de segunda residencia que desde el punto de vista tipológico está acabando con la estructura tradicional del suelo rústico, y desde el punto de vista de la planificación territorial, está hipotecando el suelo para futuras actuaciones.

4.- El basurero, los vertidos de aguas fecales: dos problemas medio-ambientales.

El basurero de la localidad, aunque se encuentra alejado del casco urbano, constituye otro de los problemas que estas Normas Subsidiarias deben de solucionar. Para ello debería gestionarse la posibilidad de mancomunar el tratamiento de residuos sólidos con otros municipios con lo que se conseguiría eliminar una gran cantidad de basuras y la posibilidad de reciclarlas en parte. Para corregir esta situación, la diputación está redactando el Plan director de Residuos Sólidos de la Provincia de Málaga que viene a corregir este déficit y que sitúa la planta de tratamiento, para el área de estudio, en el término municipal de Casarabonela y dispone estaciones de recogida en cada uno de los municipios mancomunados.

Otro problema territorial ambiental es el vertido de aguas fecales del casco urbano de Yunquera, las cuales van directamente sin tratamiento alguno, al río de Plano y posteriormente a río Grande. Sería conveniente la instalación de una planta depuradora que viniera a corregir esta situación, por otra parte muy habitual en la mayoría de los municipios de nuestra provincia por el alto coste que una infraestructura de este tipo supone. No obstante, las normas prevén la ubicación de una planta depuradora que debería englobarse en un proyecto más general a nivel municipal para la obtención de recursos, dado que la Junta de Andalucía tiene previsto acometer, previo informe que lo justifique, el saneamiento del río Guadalhorce, y por tanto de su cuenca hidrológica.

5.- Potenciar los espacios verdes, de los ríos y arroyos existentes.

Las riberas de los ríos y los arroyos de Yunquera, constituyen elementos físicos estructurantes del entorno territorial del municipio, conforman un perfil arbolado de gran belleza paisajística que debe potenciarse con nuevas plantaciones de arboledas y cuidando su desarrollo. Para ello debe impedirse la construcción de edificaciones, ya sean residenciales o de otro tipo, en sus proximidades para lo que sería deseable mantener como zona libre todo el terreno existente en sus alrededores.

6.- Algunas sugerencias para mejorar la estructura y la imagen urbana.

La renovación morfológica, arquitectónica y tipológica de los últimos años han deteriorado la estructura y la imagen urbana de Yunquera. A continuación se exponen algunas sugerencias para mejorarla:

- Se deben prohibir en el casco antiguo la construcción de vuelos que den a fachada así como los materiales no tradicionales, especialmente los terrazos y la cerámica, que tanto en las terrazas como en los zócalos se utilizan.

- Debe potenciarse el uso de techos inclinados a doble cubierta con teja tradicional u otra que la imite y prohibirse en todo el casco el uso de uralita así como de tejas de otros tipos y colores.

- Debe potenciarse la creación de nuevos espacios verdes públicos en todo lo que constituye el casco histórico de Yunquera. Hay una falta de generosidad de estos espacios en general, en todo el casco urbano. Situación que no puede verse justificada por la existencia en las inmediaciones del pueblo del Parque Natural Sierra de Las Nieves. Hay pues que crear plazas y espacios verdes que permeabilicen el pueblo, principalmente en su casco histórico, abrir nuevas calles que terminen de organizar la estructura viaria interior del pueblo, así

como crear bulevares perimetrales a lo ya consolidado que sirvan de bisagra entre las construcciones ya existentes y las nuevas implantaciones edificatorias que se produzcan.

- Potenciar la implantación de mobiliario urbano con un uso funcional a la vez que decorativo que enlace con las tipologías propias del municipio.

- Hay que crear aparcamientos en aquellas zonas más conflictivas aprovechando los posibles solares existentes que posibiliten la implantación de este uso, ya que se ha detectado en algunos puntos, principalmente en la plaza del Ayuntamiento esta problemática.

- Debe potenciarse la construcción de una estación de autobús que venga a resolver la situación conflictiva que actualmente plantea la llegada del autobús en la plaza del Ayuntamiento de Yunquera. Esta infraestructura permitirá dar un mejor y más cualificado servicio al municipio.

- Hay que mejorar los bordes urbanos actualmente indefinidos. Los bordes del casco urbano presentan en la actualidad un aspecto marcado por la falta de una planificación adecuada que ahora el plan deberá reordenar, imbricado las calles del casco con las nuevas que deben estructurar estas zonas, dejando los espacios libres necesarios, creando vías de borde con arbolado que cierren el casco allí donde sea necesario, etc .

7.- El polígono industrial.

Yunquera es un pueblo cuya actividad primordial ha sido la que corresponde a la realización de la actividad agrícola. No obstante siempre ha alcanzado un gran peso el sector industrial relacionado con la actividad agrícola (chacinas) y textil este último con una gran implantación en la economía del pueblo.

La necesidad de edificación relacionada con el uso de la explotación agrícola se ha ido solucionando mediante la construcción de naves, implantadas en la propia explotación, mientras que la industria textil ha ocupado y ocupa una posición central dentro de lo que constituye el casco urbano de Yunquera. Ahora es necesario reordenar este espacio industrial existente y adaptarlo a las nuevas determinaciones infraestructurales que el municipio demanda.

Actualmente se precisa la adecuación de un suelo de uso industrial donde instalar nuevas edificaciones. Este suelo debe seguir un esquema de localización preferente: estar próximo al núcleo urbano y a las vías de comunicación (carretera) existentes a la vez que es necesario que su implantación no suponga un obstáculo que deteriore la imagen visual del pueblo.

1.3.2.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL CASCO URBANO Y SUS ENSANCHES.

Para llegar a un acercamiento aproximativo a las propuestas de ordenación del casco urbano es necesario interpretar previamente las deficiencias estructurales existentes en virtud de las nuevas necesidades que la sociedad va demandando.

No intenta este documento de Avance de planeamiento marcar apriorísticamente los regímenes de clasificación y calificación pormenorizada de los suelos del casco urbano y sus

ensanches, puesto que la misión de esta fase del documento es el abrir un debate de los agentes sociales y económicos (fundamentalmente endógenos) sobre las posibilidades reales de producir acciones e intervenciones concretas y novedosas sobre el territorio objeto de estudio. En este sentido se plantean dos niveles de propuesta en el marco de la imagen del casco urbano que se proyecta a través de este documento: un nivel responde a la generación de actuaciones estratégicas que provoquen la creación y consolidación de otras actuaciones secundarias pero que forman parte del proceso coherente de creación de ciudad; y un segundo nivel es la definición del marco general de ciudad, con proposición de una estructura urbana creativa, solidaria con la existente y al mismo tiempo renovadora de los espacios marginales, de borde y de reestructuración de los intersticios existentes.

Nivel de Actuación Estratégico

Prende, bien mediante actuaciones de gestión públicas, concertadas o por obligación de las actuaciones particulares el crear espacios generadores de:

- Actividad económica, tales como la consolidación-ampliación del suelo industrial donde se localiza Industrias Mayoral; la creación de un pequeño parque industrial; creación del Conjunto Turístico-deportivo-recreativo de los Arbolitos.
- Actuación pública para promoción de viviendas.
- Redotación de equipamientos, tales como la ampliación deportiva de Centros escolares existentes; creación de estación de autobuses; creación de pequeñas áreas de estacionamiento de vehículos.
- Mejora de la traza urbana, creando pequeñas plazas que identifiquen las áreas urbanas; creando un viario colector de ensanche que unifique actuales viales inconexos; racionalizando los accesos a la Carretera comarcal.
- Mantener los huertos interiores, como espacios vitales del casco, que no necesitan su tensionamiento consolidación por el proceso urbanizador.
- El proteger mediante espacios libres de ajardinamiento, forestación, y recreo áreas de posición privilegiada que por un contacto directo con el casco deben de preservarse de la actividad urbanizadora.

Nivel de definición del marco de ciudad

Se concreta en este nivel la localización preferencial de los usos urbanos residenciales, industriales, de equipo y terciarios.

Se matizan las conexiones viarias, mejorando la imagen actual de la Carretera Comarcal a su paso por el casco urbano, que pretende tener más el carácter de vía urbana rodada de paseos ajardinados que de carretera de paso.

Se definen y recomponen las fachadas urbanas de borde del casco, actualmente incompletas e indefinidas.

Se localizan los sistemas locales de equipamiento y de áreas libres en posición estratégica, de bisagra entre el casco urbano tradicional y los futuros ensanches.

Se completan y mejoran los servicios urbanos, fundamentalmente lo relativo a las redes de saneamiento.

1.2.2.- ANÁLISIS ESTRUCTURAL DE YUNQUERA.

ENTRE LA SIERRA Y EL VALLE

UN TERRITORIO QUE APUESTA POR SU FUTURO

1.- INTRODUCCIÓN

El análisis estructural de la forma urbana del pueblo de Yunquera se puede llevar a cabo desde diversos puntos de vista, no obstante las últimas prácticas urbanísticas han puesto de manifiesto la conveniencia de realizar el análisis de la forma urbana en relación directa con el territorio, mediante aproximaciones sucesivas a distintas escalas.

Fundamentalmente, esta aproximación intuitiva y práctica supone estudiar el pueblo en relación a las distintas escalas territoriales y espaciales y reconocer en cada escala sus elementos más significativos, tanto los de naturaleza física como los producidos por la intervención humana, ya que ambos definen las características y singularidades más importantes del territorio.

Este tipo de análisis metodológico es el que hemos seguido en Yunquera, en un intento por descubrir lo específico del mismo: los elementos esenciales que estructuran su trazado, sus formas y su crecimiento; todos aquellos elementos cuyo análisis permite obtener un buen diagnóstico que sirva de base a las intervenciones, alternativas y propuestas que, desde Las Normas Subsidiarias de Planeamiento, deban plantearse tanto sobre el núcleo urbano consolidado como sobre el resto del territorio. Todo ello con la intención de configurar una buena definición formal y arquitectónica de su estructuras urbana y de su imagen y ordenar su crecimiento para conseguir una mejor utilización del suelo, proteger sus zonas de interés agrícola, forestal, ambiental-paisajístico o arqueológico; mejorar sus infraestructuras y equipamientos, etc. En definitiva, diseñar una propuesta que a la vez que mantenga las características actuales propias históricas del núcleo de Yunquera, desarrolle una apuesta decidida por su futuro.

Las dos ideas básicas que pueden resumir el objetivo de este análisis son: en primer lugar la absoluta convicción de que la planificación es la mejor opción para el desarrollo urbano y económico de un territorio, en este caso el municipio de Yunquera, y en segundo lugar que esta propuesta de planificación se sustenta en el equilibrio entre la demanda existente y futura de construcción de tipo residencial o de tipo turístico-recreativo y la oferta de opciones que aporte el territorio.

Todo esto realizado desde un diseño de plan muy cualificado que proteja el territorio de forma activa de tal manera que los asentamientos que se lleven a cabo sean de baja densidad y muy cualificados, para que sin producir impactos negativos en el medio físico, supongan para Yunquera un recurso rentable desde un punto de vista social y económico.

2. EL TERRITORIO.

a) Emplazamiento y encuadre geográfico.

El municipio de Yunquera se encuentra definido espacialmente por las siguientes coordenadas U.T.M:

X- 328.580.

Y- 4.066.989.

y su territorio quedaría enmarcado; al norte, por el municipio de el Burgo; al este por los municipios de Alozaina y Casarabonela. En este último el contacto es casi puntual, en un vértice de sierra Blanquilla; al sur por el término municipal de Tolox y al oeste por el municipio de Ronda.

Yunquera, situada a 65 km. de Málaga capital, ocupa una superficie de 5.515,2810 Ha, en una sola unidad, sin enclaves interiores ni exteriores, con un núcleo urbano que es Yunquera sin que dentro del término municipal existan entidades menores de población.

Desde un punto de vista territorial podemos decir que el municipio de Yunquera se encuentra situado en el borde oriental de la Serranía de Ronda cruzado de N.E. a S.W. por un conjunto de Sierras que cortan en diagonal el término.

Este conjunto de Sierras, que desde Sierra Blanquilla al N.E. hasta el complejo de la Sierra de las Nieves al S.W., cruzan el término de Yunquera, constituyen en esencia una única alineación, que continuándose por el N.E. por las Sierras Prietas y Alcaparaín llegan a unirse con la alineación de las Sierras del Valle de Abdalajís y del Torcal y por el S.W. con la sierra de Tolox.

Esta alineación sigue en esencia la misma organización predominante en la serranía, "en general dirección N.E-S.W, formando bandas más o menos paralelas que sirven de cerramiento natural a la depresión de Ronda", constituyendo estas sierras del término de Yunquera la última alineación oriental de la serranía, siendo el límite de esta comarca con la hoya de Málaga.

b) Organización Territorial.

Aunque el municipio de Yunquera, constituye según el Sistema de Ciudades de la Junta de Andalucía, un ámbito básico rural desarticulado cabecera de los siguientes municipios: Alozaina, el Burgo y Casarabonela que junto con los ámbitos básicos de Coín y Alora constituyen la comarca del Valle del Guadalhorce. Sin embargo en la práctica, Yunquera forma más bien por si misma una entidad diferenciadora que asume una posición de bisagra entra la comarca del Valle del Guadalhorce y la comarca Rondeña.

El hecho de ser límite entre ambas comarcas confiere a Yunquera las peculiaridades propias de una comarca Serrana a la vez que participa de las singularidades específicas del Valle, lo que hace que Yunquera se constituya en la práctica en una individualidad de características peculiares como corresponde a una zona de transición entre dos comarcas de características diferenciadas. Esta dualidad de características físicas ha condicionado en gran medida la población y la economía del pueblo, que si bien acusa los problemas estructurales de los municipios serranos, estos se han visto atenuados, en parte, por la influencia que ejerce su proximidad al valle del Guadalhorce; y así, al igual que en su aspecto físico, en los aspectos humanos y económicos este municipio se presenta también como un enclave transicional entre dos comarcas bien diferenciadas y desde el punto de vista de la evolución de la población sigue unas pautas intermedias entre las grandes pérdidas de los municipios plenamente serranos y el aumento constante de los del valle. En el aspecto económico, la incidencia serrana condiciona negativamente, como es el bajo porcentaje que representa la superficie total cultivada, mientras que su proximidad al valle del Guadalhorce hace que aumente los valores que presenta el regadío en el municipio.

A su vez, tal como hemos comentado, Yunquera constituye dentro del Sistema de Ciudades un ámbito rural desarticulado, situación similar a la de otras unidades territoriales que se extienden por las Cordilleras Béticas en Andalucía y comparable a las de Sierra Morena. No obstante, su complejidad estructural, su diversidad paisajística y las múltiples formas en las que se desarrolla el sistema de poblamiento hacen imposible cualquier intento de generalización de las pautas de comportamiento de las unidades territoriales que se asientan en las Cordilleras Béticas. Tengamos en cuenta que el ámbito de las Cordilleras Béticas recoge un conjunto de unidades que se extienden desde Cádiz (zona

nororiental de la provincia) hasta Almería (tercio suroriental de la provincia; campos de Nijar entre la Sierra Alhamilla y el Mar), pasando por la provincia de Málaga (Serranía de Ronda, valles que forman los afluentes occidentales del Guadalhorce: zonas de poblamiento transversal que se sitúan entre la Serranía de Ronda y la parte inferior del Valle del Guadalhorce en donde se encuentra Yunquera, y la (Axarquía), Granada (tierras de Alhama, Valle del Lecrín, Alpujarra) y Jaén (Montes de Jaén: Sierra de Cazorla y Segura). Esta enorme extensión de las Cordilleras Béticas hace que recojan un conjunto de unidades rurales desarticuladas pero con diferencias notables entre ellas y causas económico-sociales bastante diferenciadas. En todo caso la debilidad del poblamiento propia de estas zonas serranas y las dificultades que impone el relieve para la articulación y la integración de la trama de asentamientos son los factores genéricos que al igual que en Sierra Morena hace que sea en estas zonas donde se concentren los ámbitos desarticulados

Tal como hemos comentado, en la provincia de Málaga, las unidades identificadas dentro del ámbito de las Cordilleras Béticas, se extienden desde la zona más occidental de la provincia, lindando con Cádiz: municipio de Cortes de la Frontera y Gaucín y los municipios del Valle del Guadiaro y Genal, pasando por Ronda, los denominados valles que forman los afluentes occidentales del Guadalhorce (Burgo-Turón, Casarabonela y Grande), en donde se asientan los municipios de Carratraca, Casarabonela, Yunquera y Alozaina, quedando El Burgo descolgado por adscribirse al área de influencia de Ronda. En esta zona no aparece ningún centro capaz de articular este conjunto de asentamiento. Posteriormente se encuentran los municipios del valle inferior del Guadalhorce: Alora y Pizarra, caracterizados por una topografía suave, suelos ricos y una notable agricultura de regadío, favorecida por la acción estatal, que también a contribuido a la creación de núcleos de población, con lo que la trama de asentamientos en esta zona es relativamente densa. A continuación se extiende por los Montes de Málaga con una superficie de aproximadamente 250 Km² desde Casabermeja a Periana que incluye un total de siete núcleos con una disposición longitudinal a lo largo de todo el corredor de Periana (Axarquía) sin que aparezca ningún centro que los articule. Finalmente se identifica un último ámbito que corresponde a aquellos núcleos occidentales de la Axarquía que aparecen desconectados de Velez-Málaga, centro comarcal de toda la zona, constituyen una pequeña área de poco más de 100 Km², volcada hacia la franja litoral, pero sin integrarse plenamente en ella.

En resumen, un ámbito con una evidente heterogeneidad interna en el que no aparece ningún centro capaz de articular el conjunto de asentamientos, consideración que justifica desde nuestro punto de vista la denominación de estas unidades territoriales como desarticuladas desde el punto de vista de la organización territorial del Sistema de Ciudades, no evidentemente desde el punto de vista de sus capacidades para organizar un territorio rico en relaciones económicas, paisajísticas, territoriales y culturales.

3.- EL RELIEVE.

Las sierras que cortan en diagonal el término de Yunquera se mantienen por encima de los 800 mt. de altitud, estrechándose en su zona central lo que constituye la zona más baja de la alineación que es utilizada por la única carretera que atraviesa el municipio, la comarcal C-344 que a través del puerto de las Abejas, a 820 mt. de altitud se dirige por el Burgo hacia Ronda y por Alozaina hacia Málaga

A partir del Puerto de las Abejas, las sierras se elevan rápidamente hacia el N.E. y S.W., alcanzando cotas de gran altitud en cortas distancias, que nos indican el alto grado de pendiente, otra de las características a destacar dentro del municipio. Si nos dirigimos hacia el N.E., las altitudes superan los 1.500 mt. en sierra Blanquilla mientras que hacia el S.W. se asciende suavemente por la sierra del Pinar para continuar bruscamente en el gran domo anticlinal de la Sierra de las Nieves, hasta alcanzar la máxima altura del municipio en el pico de los Enamorados 1.775 mt. en el límite entre Ronda, Yunquera y Tolox, prosiguiendo esta elevación hasta el pico Torrecillas 1.919 mt., máxima altura de toda la Serranía, dentro del municipio de Tolox.

a) Una elevada altitud media que condiciona la vida agrícola del municipio.

La altitud media es elevada debido a que este conjunto de sierras se extienden por la mayor parte de Yunquera lo que complica la situación agrícola del municipio. En efecto, más de la mitad del término municipal (56%) se encuentra por encima de los 800 mt. y aunque la alta montaña apenas se encuentra representada (alturas superiores a los 1.600 mt.) tiene una gran incidencia la altitud con un porcentaje superior al total de la Serranía (51,5%), lo que viene a representar un importante condicionamiento negativo para la vida agrícola del municipio, ya que esta se desarrolla casi exclusivamente, por debajo de la cota de los 800 mt., que es donde se pueden dar terrenos aptos para los cultivos, lo que reduce en gran medida la superficie susceptible de ser labrada.

b) La incidencia de la pendiente en la agricultura.

Otro elemento que condiciona el desarrollo de la agricultura lo constituye la incidencia que la pendiente tiene en el relieve del municipio de Yunquera. Si exceptuamos una estrecha franja que se extiende por el centro y el norte del término municipal el resto del municipio se caracteriza por un elevado grado de pendiente > del 20% que asciende por encima del 30% en las estribaciones de Sierra Blanquilla y sierra del Pinar principalmente.

La orientación de las pendientes sigue la misma configuración N.W.-S.E. de las bandas anticlinales paralelas que cierran la serranía por su borde oriental. Por su lado norte, desciende suavemente hacia el valle del río El Burgo-Turón, rellenando el oligoceno el fondo del sinclinal, alcanzando por esta parte el menor grado de pendiente de todo el término municipal, ocupado por una agricultura de secano extensivo. Por su lado sur, el descenso de este conjunto de sierras hacia el valle del Guadalhorce es muy fuerte, alcanzando su mayor pendiente por el borde oriental de la sierra de las Nieves. Es en esta zona meridional de pendientes tan acusadas donde se sitúa, según veremos posteriormente, la agricultura de regadío del término, asentada sobre las paredes, a veces casi verticales, de los profundos valles de los arroyos que forman los curso de agua principales del municipio, río Grande, río del Plano y río Jorox.

4.- LA GEOLOGÍA

a) Un roquedo que contribuye a esta inestabilidad agrícola.

A la característica negativa que constituye la altitud junto con el elevado grado de pendiente, hay que sumar el roquedo como elemento que contribuye a potenciar esta inestabilidad agrícola, a la vez que reduce el terreno cultivable.

El término municipal, al igual que el resto de la provincia, se encuentra enclavado desde el punto de vista tectónico, dentro del complejo estructural de las cordilleras Béticas y el roquedo predominante es el que se da principalmente en la Serranía: calizas dolomíticas del triás a ambos extremos de la alineación lo que constituye la zona circumbética (complejo dorsaliano tanto al noroeste con sierra Blanquilla como al suroeste con sierra del Pinar y Morena de Briñuelas principalmente), con algunos manchones de calizas margosas del Jurásico; mientras que en el centro, bordeando por el norte el casco urbano de Yunquera, se da un importante núcleo de rocas metamórficas, principalmente mármoles. Por el norte del municipio, en el límite con el Burgo, se sitúa un manchón del Oligoceno, y en el sur, en el fondo de los profundos valles nos encontramos con cuaternario aluvial.

La agricultura del municipio se va a desarrollar sólo en dos tipos de los materiales enumerados. En el norte, sobre el Oligoceno, esta agricultura se da por la ausencia de grandes pendientes

principalmente, mientras que en el sur, se origina por la existencia de cursos de agua, originando dos tipos de cultivos que se desarrollan en el municipio: secano extensivo de llanura al norte y regadío en "tableros" de naranjos fundamentalmente al sur, con un alto grado de parcelación y pendientes acusadas en donde la explotación llega muchas veces hasta las riberas de los ríos y arroyos, lo que aumenta la problemática viabilidad de las explotaciones.

5.- LA HIDROLOGÍA.

a) El régimen hidrológico en el desarrollo de los cultivos.

El régimen hidrológico es otra de las características que van a condicionar la vida agrícola del municipio. Se encuentra volcada hacia el mediterráneo al formar parte de la cuenca del río Guadalhorce; estos cursos de agua que cruzan el municipio se incorporan a la red principal a través del río Burgo-Turón que lo alcanza por el norte, y por el río Grande que lo hace por el sur. Así pues las aguas del municipio vierten a dos subcuencas, sirviendo la alineación diagonal Sierra de las Nieves, Sierra Blanquilla, de interfluvio, una al norte, hacia el río del Burgo y otra al sur, hacia el río Grande.

Son cursos de agua muy irregulares, de régimen a menudo torrencial y otras en total estiaje. Debido al régimen de lluvias de la zona, que se nutre principalmente de multitud de arroyos que bajan de las dolomias de la Sierra de Las Nieves, salvando grandes desniveles en cortas distancias, dejando sus huellas en profundos valles cortados casi verticalmente. Aunque el caudal de estos ríos se alimenta principalmente de estos arroyos que bajan de la sierra; hay que destacar las numerosas surgencias que se producen " casi siempre en el contacto de las calizas y dolomias con los materiales impermeables del Bético de Málaga, que aumenta de forma importante el caudal de estos ríos. Hay que destacar la surgencia de "Las Pertenechas" y "El Aguadoro", esta última considerada el nacimiento del río del Plano, de destacada importancia en el regadío de Yunquera.

Estas surgencias se presentan casi en su totalidad en el borde meridional de la alineación, lugar en el que la serranía se abre sobre la hoya de Málaga en acusada pendiente, dejando al descubierto el Bético. Al contrario, en su borde norte, debido al suave descenso y al oligoceno que rellena el fondo del sinclinal, no llegan a aflorar los materiales impermeables y hay una gran escasez de agua.

Debido a esta circunstancia , el regadío del municipio se ve constreñido en su totalidad hacia este borde meridional, reducido al ángulo suroccidental del municipio en donde se producen pendientes muy acusadas (del 20 al 40%), limitando este factor aún mas las posibilidades agrícolas del pueblo, ya que ésta se basa en un porcentaje muy elevado en los productos de regadío.

b) La Hidrogeología: la importancia de los acuíferos.

Según el Atlas Hidrogeológico de la Provincia de Málaga, el municipio de Yunquera se encuentra recorrido de S.W.-N.E. por el acuífero unidad de Yunquera- Nieves, que ocupa una superficie de 170 Km a lo largo de la Sierra de las Nieves, Sierra Blanquilla, Prieta y Alcaparaín. Acuífero carbonatado como corresponde a los macizos calizos-dolomíticos que originan los relieves más abruptos y topográficamente más elevados de la provincia. Su permeabilidad se debe fundamentalmente a los procesos de fisuración y karstificación que han sufrido las formaciones carbonatadas. La única alimentación que recibe es la que procede de las precipitaciones, mientras que su descarga se produce fundamentalmente a través de manantiales situados, en su mayor parte, en el borde suroccidental, constituyendo el manantial que da origen al río Grande, uno de los manantiales más caudalosos de este acuífero, siendo su caudal medio de 725 l/s, mientras que Jorox, en Alozaina, tiene 75 l/s. y el Plano en Yunquera 30 l/s. aunque el caudal medio de este último no es representativo al hallarse afectado en la actualidad por captaciones próximas que lo regulan parcialmente.

Por la gran potencialidad de este acuífero se puede decir que no van a existir dificultades para cubrir las necesidades del Núcleo y la de los cultivos de regadío que constituyen una base importante en la economía agrícola del municipio.

Sin embargo, los acuíferos son vulnerables a la contaminación fácilmente propagada por los vertidos directos de aguas residuales que se vierten sin ningún proceso de depuración lo que puede provocar infiltración en el subsuelo y contaminación de la captación. Por ello, las Normas plantean la necesidad de proteger este acuífero mediante la implantación de una Estación Depuradora de Aguas Residuales y mediante la adopción de medidas preventivas en cuanto a los usos a implantar sobre él de tal manera que pueda ser preservado este recurso natural tan importante para Yunquera y su territorio

6.- EL CLIMA.

a) El Clima y su incidencia en la vida del pueblo.

De acuerdo con el sistema de clasificación climática propuesto por Köppen, toda la provincia malagueña quedaría incluida en el tipo templado cálido mediterráneo, caracterizado fundamentalmente por una estación marcadamente seca, fuerte calor estival y por unas temperaturas invernales generalmente suaves. No obstante, hay una serie de factores como la latitud, la maritimidad, el relieve, la exposición, etc que introducen variaciones en el clima.

La situación geográfica del término de Yunquera se caracteriza por la especial configuración topográfica anteriormente señalada. La zona de Sierra Blanquilla constituye un bloque elevado a suficiente altitud como para quedar desprotegidos de las invasiones frías del norte, mientras que la sierra del Pinar y Morena de Briñuela, sufren además ,la incidencia de las masas Atlánticas procedentes del S.W. que producen abundantes precipitaciones . Este factor determina una de las características que mejor definen el clima de Yunquera: el frescor de las temperaturas por la influencia del relieve. No obstante, este mismo factor determina, también, que las precipitaciones sean más elevadas que las de otras zonas próximas, lo que permite su inclusión dentro de la zona subhúmeda de la provincia. Hay que matizar que estas precipitaciones se producen en mayor medida en la zona de Sierra del Pinar, la más elevada dentro del término, en cuyas proximidades se encuentra la estación de Yunquera, mientras que en la zona más meridional y por tanto más baja, estas precipitaciones disminuyen en gran medida, sirviendo como referencia los datos de la estación de Tolox (Las Millas), que registra una media anual de 606 mm. , frente a los 727 mm. de la estación de Yunquera. Por último, la estación de El Burgo, situada a 580 mts. de altitud, en la depresión intramontañosa, con 621 mm. termina de configurar esta situación.

En base a todos estos datos, el clima de Yunquera, según Capel Molina, estaría incluido dentro del tipo mediterráneo subtropical, en las estaciones de Yunquera y Tolox, aunque al límite del mismo al existir heladas, mientras que el continental mediterráneo estaría representado en la estación de El Burgo.

Si tenemos en cuenta el régimen de humedad se pueden distinguir varios tipos de clima mediterráneo :

- mediterráneo subtropical en las zonas más bajas, inferiores a los 1.000 mts.
- mediterráneo templado, en zonas de solana hasta los 1.500 mts. y en umbría hasta los 1.200.
- mediterráneo marítimo, por encima de los 1.200 mts. en zonas de umbría y por encima de los 1.500 mts. en zonas de solana.

Así pues las precipitaciones medias anuales de todo el término se sitúan en 651,6 mm., y teniendo en cuenta la evapotranspiración potencial en Yunquera, existe un balance hídrico total excedentario en

las zonas suboccidentales(de mayor exposición a las masas Atlánticas) y de mayor elevación, siendo progresivamente deficitario hacia el este y nordeste y conforme se asciende en altitud. En los meses de verano (mayo a octubre), el balance hídrico de Yunquera presenta un marcado déficit existiendo por el contrario, exceso de agua durante los meses de invierno y primavera. El valor máximo de utilización de agua del suelo se alcanza en junio, mientras que la acumulación se produce principalmente en los meses de octubre a diciembre.

7.- VEGETACIÓN Y FAUNA.

a) Vegetación Forestal.

Yunquera presenta una vegetación y flora muy valiosa desde el punto de vista cualitativo, ya que presenta comunidades y especies de un valor excepcional.

Por su situación privilegiada a nivel regional, presenta una vegetación rica y característica, que comprende desde comunidades relicticas de tipo subtropical, hasta matorrales de alta montaña, en donde la existencia de alturas importantes y una orografía accidentada, permiten la observación de los diferentes pisos de vegetación en pocos kilómetros debido al brusco ascenso altitudinal. Por otro lado, la manifiesta variedad litológica da pie a la presencia de comunidades características y bien diferenciadas como son las calcícolas (pinos), silicícolas, (castaños), dolomíticas y serpentínícolas.

Debido a la encrucijada entre el Mediterráneo y el Atlántico, las condiciones climáticas en la zona son peculiares, con elevadas precipitaciones y frecuentes formaciones de nieblas, lo que justifica la presencia de especies mesófilas (quejigo, pinsapo, castaño), y relictos subtropicales y donde las precipitaciones horizontales juegan un papel fundamental.

Todas estas circunstancias hacen de Yunquera un mosaico paisajístico compuesto por unidades tan diferentes entre sí como Sierra Blanquilla, y Sierra del Pinar- monte Morena de Briñuelas.

En el análisis de la vegetación vamos a distinguir dos zonas dentro del término municipal, en función de caracteres específicos que afecten a cada una de ellas:

-zona del Parque Natural Sierra de las Nieves.(Sierra el Pinar y monte Morena de Briñuelas).

El Parque Natural de la Sierra de las Nieves constituye una reliquia de los bosques de coníferas del periodo terciario que alberga una de las joyas más preciosas de la naturaleza; el pinsapo, el abeto más singular del mundo. Actualmente es un endemismo exclusivo de la Serranía de Ronda que está en peligro de extinción; sobrevive sólo sobre unas 2.500 Ha.de bosque, 2.000 de las cuales se sitúan en la Sierra de las Nieves

Dentro del Parque Natural de la Sierra de las Nieves, en Yunquera, la vegetación que presenta la Sierra del Pinar es muy variada en razón de la amplitud territorial y características ecológicas de la misma y se caracteriza por la importante presencia que tiene el pinsapo que constituye un endemismo propio de la zona. El Pinsapo se localiza aquí en el contacto ente el piso Meso-supramediterráneo, en un suelo de naturaleza caliza, con una orientación norte en las zonas de umbría de las montañas situadas entre 1.000 mts. y 1.800 metros de altitud, con temperaturas mínimas de -7º Cº o -10º Cº y 15º Cº o 20º Cº de media, con un periodo vegetativo que dura de abril a septiembre.

También tiene lugar el desarrollo de algunos quejigares en la parte alta de la sierra, que precisa una altitud media de 1.500 mts, suelos pobres (calizas rocosas del Triásico), temperatura media anual entre 12ºC y 15ºC con mínimas absolutas en invierno y periodo seco en verano con precipitaciones de

1.600 mm., abundantes nevadas y vientos que con frecuencia e intensidad castigan estas mesetas. En la actualidad el grado de degradación del quejigal es avanzado, debido en gran medida a la vejez de los ejemplares adultos y a la escasa regeneración impedida de forma importante por la cabra doméstica.

El monte Morena de Briñuelas, perteneciente al estado y gestionado en la actualidad por el I.A.R.A. forma también parte del Parque Natural Sierra de las Nieves. Es una zona de menor valor forestal donde se encuentran algunos pinsapos, junto con extensos rodales de castaños y pino negral, este último se extiende a lo largo de la zona de máxima pluviosidad, siendo sustituido por pinares de pinos halepensis cuando las precipitaciones descienden de 600 mm.. Esta especie ha sido ampliamente utilizada en la restauración forestal de esta área.

-Zona de Sierra Blanquilla

Constituye la otra zona serrana que tiene el municipio de Yunquera pero que a diferencia de la anterior la cubierta forestal es escasa y se reduce a la existencia de monte bajo y algunos rodales de pinos en su parte más oriental. A ello contribuyen las características físicas y climáticas que hemos visto en apartados anteriores; la altitud, escasas precipitaciones, incidencia de los vientos fríos del norte, el roquedo, hacen que las continuas repoblaciones de pino halepensis que ha tenido lugar hayan fracasado hasta el momento

b) Fauna

En el territorio de Yunquera aparecen comunidades mediterráneas de media y alta montaña, con representación de comunidades forestales, de matorral y ripícolas. Los mamíferos están bien representados, destacando la presencia de cabra montés con una presencia muy destacada en la Reserva Nacional de Caza Serranía de Ronda que se extiende por parte del Parque Natural Sierra de las Nieves. Ocupa una superficie de 1.801,47 Ha. de las que 1.788,59 están administradas por el A.M.A. La Reserva se crea por Ley de 23 de diciembre de 1.948 con un objetivo básico de "conservación y racional aprovechamiento" de la cabra montés (*Capra Pyrenaica Schinz*) y el corzo (*capreolus capreolus*) especies de la que quedaban algunos ejemplares muy castigados por sistemas de caza incontrolados.. Las aves constituyen la comunidad más numerosa, con especies de gran valor. Los reptiles aparecen también bien representados.

Las especies que se pueden encontrar son las siguientes:

- Anfibios y reptiles: Sapo común, Rana común, Salamanesca común, Lagartija colirroja, Lagartija ibérica, Culebra de escalera, Culebra bastarda, Víbora hocicuda.

- Aves: Águila perdicera, Halcón común, Cernícalo común, Búho real, Lechuza común, Lechuza campestre, Mochuelo, Águila Real, Carabo, Pico picapinos, Aludón real,

- Mamíferos: Cabra montes, Zorro, Meloncillo, Tejón.

8.- PAISAJE.

Dentro del término de Yunquera destacan principalmente, como zonas de interés paisajístico, las correspondientes a las sierras calizas (sierra de las Nieves, sierra Blanquilla).

La primera de ellas constituye una zona de fuerte incidencia visual sobre el entorno, debido a que representa la mayor altitud de la provincia de Málaga, a la proximidad de vías de comunicación y al hecho de tener en sus vertientes áreas con gran profundidad de campo visual. El potencial de visualización desde ella es muy alto, pero se encuentra limitado por la difícil accesibilidad a puntos singulares de observación que coronan estos relieves. No obstante, juega un importante papel en la composición del paisaje escénico en que se enmarca.

La zona de Sierra Blanquilla presenta también un notable interés paisajístico, no sólo por las características geomorfológicas que presenta, sino también por la presencia de elementos construidos singulares, entre los que cabe señalar el propio casco urbano de Yunquera, con su tipología constructiva tradicional y sus hitos histórico-artístico (iglesia). Esta zona presenta también un importante potencial de visualización que permite obtener bellas panorámicas del pueblo y la sierra de las Nieves.

Por último, los "tableros" situados en una posición sur de el casco urbano construido representan uno de los paisajes agrarios más impresionantes que se puedan observar. A los pies de Yunquera conforman un manto verde y naranja de gran impacto visual. Adaptados a la fuerte inclinación del relieve, a través del abancalamiento, constituyen una forma cultural de ocupación de la tierra hasta límites insospechados.

9.- ZONAS Y ELEMENTOS NATURALES DE INTERÉS Y PROTECCION

Las zonas anteriormente señaladas presentan un notable interés geológico, forestal, faunísticos y paisajístico, por lo que merecen ser protegidas, especialmente desde el punto de vista medio-ambiental.

El propio Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga protege dentro del término municipal tres zonas, dos de ellas catalogadas con una protección especial compatible (Complejo Serrano Sierra Blanquilla, y Forestal Recreativo La Fuensanta-Los Sauces) y una última con una protección integral (Paraje Excepcional Sierra de Las Nieves), ocupando en conjunto una gran parte del término municipal.

Así mismo y con posterioridad a este documento se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía en donde aparece la figura de el Parque Natural Sierra de Las Nieves que amplía el perímetro que antes tenía el Paraje Excepcional, conservando la protección integral.

Por ello y teniendo en cuenta estos valores naturales, que han sido señalados en apartados anteriores, y las protecciones establecidas por el P.E.P.M.F. y el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía se han delimitado seis áreas del medio físico consideradas de especial protección, para lo cual se establecen, en la Normativa del Suelo No Urbanizable, una serie de normas con el objeto de preservar dichos valores. Estas áreas son las correspondientes a la Sierra del Pinar, monte Morena de Briñuela, Sierra Blanquilla, riberas de ríos y arroyo, "tableros" y Yacimientos de Interés Científico.

Una relación completa de estas protecciones se encuentra en el apartado propuestas de ordenación: el Suelo No Urbanizable.

10.- LA ARQUEOLOGÍA.

a) Las huellas de la humanización del Territorio.

La valoración arqueológica del término municipal de Yunquera es insuficiente siendo uno de los términos peor conocidos de la Provincia de Málaga.

En el espacio crono-cultural hay fuertes lagunas; carencia de documentación de toda la fase paleolítica y de casi todos los momentos de la prehistoria reciente.

No conocemos yacimientos Neolíticos ni los correspondientes a casi toda la Edad del Cobre. Tampoco disponemos de los documentos del final de la Edad del Bronce y de toda la Protohistoria. Así pues, el conocimiento de la prehistoria es marcadamente insuficiente.

No aparece documentación de la Edad del Bronce y de la época romana, sólo conocemos que el nombre de Yunquera proviene del latino Juncaria, sin que hasta la fecha hayan aparecido restos que atestigüen este pasado..

La época medieval aparece representada en el Castillo, situado al norte del casco urbano, en cuya parte superior se sitúa una Torre Vigía de origen árabe, y que ha sido declarada B.I.C. por la ley 16/85 de 25 de Junio del Patrimonio Histórico Español

En Yunquera se encuentran los siguientes inmuebles recogidos en el Inventario Artístico de Málaga y su Provincia.(Dirección General de Bellas Artes y Archivos. Ministerio de Cultura.)

-Fuera del pueblo:

Ermita de Ntra. Sra. del Carmen de Porticate. (Del XVIII la primitiva construcción)

Puente antiguo .

Arquería para la conducción de aguas.

-En el interior del pueblo:

Parroquia de Ntra. Sra. de la Encarnación (XVII)

Casa Noble con el escudo de D. Francisco de Sola.

Fuente denominada "El Pilar de El Poyo".(XVIII)

De este análisis de la arqueología provincial y de su patrimonio Histórico Artístico se deriva la necesidad de promover nuevas investigaciones que aporten datos que conduzcan a un mayor conocimiento del mismo.

11.- PROCESOS DE POBLAMIENTO.

Sobre los orígenes del pueblo, el historiador Nicolas Cabrilla va a editar un libro, próximamente, que nos permitirá, aclarar la confusión histórica en que se mueve el municipio de Yunquera.

Las notas históricas que presentamos, no tienen ningún rigor científico en cuanto no hemos podido comprobar las fuentes que se han utilizado, sin embargo son los únicos datos que podemos aportar, y lo hacemos así con esta salvedad.

La conquista de Ronda por los Reyes Católicos, el 22 de mayo de 1485 impulsa a los alcaldes de la Serranía de Ronda a pedir vasallaje al rey, a cambio de que el rey les respetase su religión, hacienda, vida, usos y costumbres, a cambio ellos le pagarían con los mismos impuestos que ya pagaban a los reyes musulmanes.

El primer alcalde cristiano de la villa fue el capitán de los Reyes Católicos Diego de Barrasa, que gobernaba los 150 vecinos moriscos que formaban la villa, al mando de Hasen Albite. En este tiempo se les denominaba moriscos.

En el s. XVI, llegan más cristianos a la villa.

En 1.498 los Reyes Católicos mandan al alcaide la destrucción del castillo de Yunquera, situado en el casco antiguo, pues no les interesaba abastecerlo.

En 1.505, el Arzobispo de Sevilla, Fray Diego de Deza, ordena la destrucción de las parroquias de la diócesis de Málaga, entre las que estaba Yunquera y en 1.510 se confirma que la parroquia de Yunquera constituye un anejo de la de Tolox.

Durante el s. XVI y siguientes a la expulsión de los moriscos se produjeron muchos conflictos, lo que hace que se instale en el pueblo el Tribunal de la Inquisición, cuya sede se sitúa popularmente en la casa Grande del final de calle agua.

En 1.601 se realiza el enmaderamiento de la iglesia de aquella "época". Iglesia distinta a la actual.

Felipe III en 1.616 promueve el mandato de la expulsión de los moriscos, pero muchos de ellos no quisieron abandonar sus haciendas después de haber estado viviendo aquí más de ocho siglos. Cuando los moriscos se hubieron marchado su lugar fue ocupado por familias cristianas mandadas aquí por el Marqués de Estepa.

En 1.688 el hospital de Yunquera ya estaba construido y servía para atender las necesidades de Yunquera y Tolox.

En 1.694, el regidor de Francisco de Bique, entrega al juez particular de la moneda forera, que era D. Agustín Obregón Arce y Castañeda, el "setenio" de la moneda forera.

El 15 de enero de 1.722, el párroco local D. Leonardo García de Hoyos dio al vecino Juan M. Ruiz la Cueva del Tajo, para que viviera de ermitaño, subsistiendo de la limosna popular. Constituía esta una de las ermitas de la localidad.

En el mes de julio de 1.722, aparece en documentación la ermita que bajo la advocación de Jesús Nazareno "capilla nueva" y que estaba en pie en 1.850 en calle Calvario.

En el s. XVIII tuvo lugar la construcción de la iglesia de Nuestra Señora de la Encarnación.

En 1.776, ya estaba construida la ermita de Ntra. Sra. del Carmen de Porticate, con una renta de 399 maravedies. En 1.929 fue restaurada groseramente por lo que se han perdido la mayor parte de sus pinturas originarias. En esta época el pueblo tenía 600 casa; casa consistorial y cárcel; algunas calles; una plaza; una escuela de niños y dos de Niñas; dos cementerios (uno en la parte oeste y otro en el este); tres nacimientos de agua y malos caminos. Se producía uva, higos, aceite y maíz; se cuidaban cabras, ovejas y vacas; había trece alambiques; siete molinos harineros y tres de aceite. En 1.850 tenía alrededor de 4.057 habitantes.

12.- SÍNTESIS: ESTRUCTURA TERRITORIAL DEL MUNICIPIO.

El territorio en que se asienta Yunquera, queda básicamente articulado en cuanto a elementos físicos naturales, por las elevadas sierras que lo bordean por el Suroeste (Sierra de las Nieves) y por el

noreste(sierra Blanquilla) así como, hacia el sureste por el fuerte descenso de este conjunto de Sierras en dirección a el Valle del Guadalhorce.

Entre estas dos zonas montañosas se extiende el puerto de las Abejas que permite la comunicación este-norte, desde Casarabonela y Alozaina hacia El Burgo y Ronda y tiene en las proximidades del núcleo de Yunquera su punto de articulación.

A su vez, en el sentido S.W-N.E., se encuentra la divisoria de las cuencas hidrográficas del río Burgo-Turón (al norte) y del río Grande (al sur).

Esta estructuración del territorio, producida por los elementos físicos, ha condicionado también la estructuración de la red viaria y el asentamiento de la actividad humana, la cual como es natural, se ha desarrollado básicamente en las zonas mas bajas y de mejor calidad para el cultivo.

1.2.4.- LAS INFRAESTRUCTURAS.

1.2.4.1.- LA RED VIARIA.

A) Red viaria interurbana.

Constituida exclusivamente por la carretera comarcal C-344, de Ronda a Alozaina, titular de la Junta de Andalucía, discurre por una topografía muy accidentada que condiciona su trazado. La calzada, con firme en estado muy deficiente, posee una anchura variable según tramos entre 5 y 5,50 metros, careciendo de cunetas en la mayoría del recorrido.

B) Red viaria urbana.

Los principales ejes viarios y de circulación del núcleo urbano, esto es, calles que, desde la Plaza de la Constitución en dirección Norte y Este, conectan con la C-344, tienen anchuras variables de calzada que alcanzan los 6 metros de sección y aceras entre 1 y 1,5 metros, superando esta sección algunos tramos. El resto de las calles se encuentra entre 3 y 4 metros de ancho sin aceras.

Esta anchura de las calles no permite una circulación de vehículos holgada en ambos sentidos, debiendo constituirse en calles de sentido único en la mayoría de los casos.

C) Pavimentaciones.

La totalidad del núcleo urbano está pavimentado. En general, las calles y vías interiores están en buen estado, no obstante, existen proyectos de repavimentación como el de las calles Alozaina, parte de calle Tajo, Mesones, Pablo Picasso y Andalucía. Se prolongara la calle Reyes Católicos y se pavimentarán los viales de la zona del Secanillo (UA-3) con retranqueo suficiente para aparcamientos.

En las calles Nueva y Agua se construirá un aparcamiento en un solar disponible.

1.2.4.2.- TRANSPORTES Y TRAFICO.

A) Tráfico interior.

Las dimensiones y estructura del núcleo urbano, propias de una localidad de montaña (trama bastante quebrada, discontinua y de calles estrechas) y el número de vehículos contabilizados en el municipio hacen que el tráfico interior cotidiano no adquiera un volumen importante, aunque según fechas, los visitantes puedan dar lugar a un aumento del mencionado tráfico.

Se contabilizan un total de 489 vehículos que se distribuyen del siguiente modo: 352 turismos y 137 camiones.

B) Transporte público y tráfico interurbano.

Aparte de las poblaciones vecinas que proporcionan escaso tráfico comarcal, los núcleos que reciben y aportan mayor tráfico interurbano son: Málaga, Ronda y Coín.

Yunquera figura en el itinerario de tres líneas de autobuses de frecuencia de servicio diaria en ambas direcciones, exceptuando domingos y festivos:

- * Málaga - Ronda.
- * Málaga - El Burgo.
- * Ronda - Coín.

La distancia de la estación de ferrocarril más próxima, Pizarra, es de 35 Km.

1.2.4.3.- SERVICIOS URBANOS.

1.2.4.3.1.- Abastecimiento de agua.

A) Fuentes de abastecimiento.

Antes de entrar a concretar las captaciones de las que se abastece de agua el municipio de Yunquera es conveniente realizar una visión de conjunto de los recursos hídricos de la zona en donde se asienta este término municipal, ya que generalmente las fuentes, manantiales y pozos de una determinada zona forman parte de una unidad más amplia. De este modo, de la calidad y cantidad de los recursos hídricos de esa unidad dependerá la potencialidad del abastecimiento de las poblaciones que se localizan territorialmente sobre ella.

Así, según el Atlas Hidrogeológico de la provincia de Málaga, como puntos fundamentales de captación de agua para abastecimiento público en la unidad hidrogeológica de Yunquera-Nieves (Región de Ronda) encontramos tres acuíferos principales:

- Acuífero carbonatado de época Triásica-Jurásica en materiales calizos-dolomíticos y mármoles, incluyendo la "Brecha de la Nava" de edad incierta.
- Situado más al norte, un acuífero Cretácico-Miocenico en materiales margosos, margocalizos y arcillosos (arcillas similares a las del Flysch del Campo de Gibraltar).
- Por último, un tercer acuífero Paleozoico, más hacia el sur, en materiales típicos de los dominios maláguide y alpujárride, como esquistos, neises y grauwacas.

La unidad hidrogeológica de Yunquera-Nieves se localiza en las zonas internas situadas más suroeste de la Dorsal Bética que discurre territorialmente en la provincia de Málaga en una franja estrecha y alargada en sentido suroeste-noreste, ocupando una superficie de unos 170 kilómetros cuadrados sobre las Sierras de las Nieves, Yunquera, Prieta y Alcaparaín y los

municipios de Yunquera, Tolox, Alozaina, Casarabonela, Parauta, Cartajima, Ronda, Alpandeire e Igualeja.

Su única alimentación es la que procede de las precipitaciones, uniendo a esto que sus descargas se producen de una forma típica de un régimen kárstico a través de manantiales situados, en su mayor parte, en el borde suroriental, podemos establecer que su caudal sufrirá grandes variaciones muy relacionadas con el volumen de precipitaciones de la zona.

Los recursos de esta unidad hidrogeológica se cifran en unos 75 hectómetros cúbicos al año, la mayor parte de los cuales corresponden a las salidas de los dos manantiales más caudalosos que dan origen a los ríos Verde (situado en el término municipal de Parauta) y Grande, (ya en el término municipal de Yunquera): el manantial del río Grande posee un caudal medio de 725 litros por segundo. En comparación con esta cifra, las extracciones artificiales no son de gran importancia y se corresponden, en su mayor parte, a las captaciones para abastecimientos a los núcleos urbanos y pequeños regadíos de esta zona.

Existe en el término municipal otro manantial, el de río Plano con un caudal medio de 30 litros por segundo, del cual se realizan captaciones que regulan parcialmente su caudal medio. La mayor parte de los regadíos del municipio se realizan a través de este manantial.

En esta unidad se localizan 11 sistemas de captación, de los cuales 2 se encuentran en el término municipal de Yunquera, abasteciendo a su núcleo urbano:

- 1.- Pozo de la Viña, situado frente al Cuartel de la Guardia Civil, en Avenida García Herrera. El caudal de este pozo artesano es impulsado por un grupo electrobomba a un depósito de 300 m³, situado junto al grupo escolar (se ha construido una caseta de protección de 5 m² aproximadamente). No existen aforos ni datos sobre caudal.
- 2.- Pozo o Sondeo de la Cañada del Tío Felipe, de similares características que el anterior, realizado en 1.976, suministra un caudal aproximado de 6 a 9 litros por segundo a un depósito de 190 m³, situado junto al llamado "Castillo de Yunquera" posteriormente por gravedad. Este depósito de 12,50 por 7,50 metros de medidas exteriores aproximadamente y construido de hormigón con asperón visto en su cara exterior, situado en posición dominante sobre el núcleo urbano, está igualmente conectado con el primer pozo citado.

De acuerdo con los datos obtenidos relativos a caudales de explotación y población censada, una vez asignada la dotación urbanística, las dotaciones reales y los caudales necesarios para cubrir la demanda del núcleo son las siguientes:

- Caudal mínimo disponible (litros/segundo):	35.4
- Para una población censada (habitantes):	1.418
- Dotación litros/habitante/día:	
* Real:	2.156
* Urbanística:	250
- Volumen necesario diario de agua para una población aproximada de 4.500 h. (litros):	1.125.000
- Déficit de caudal (litros/segundo):	0.00

El sistema de captación carece de un perímetro de protección que lo salvaguarde, aunque puede no ser necesario siempre que la posibilidad de filtraciones no deseadas sea remota.

B) Red de distribución.

Red de distribución cubierta que llega a todas las viviendas y fuentes del núcleo mediante tuberías de fibrocemento de diámetros variables entre 50 mm. (5.420 metros de longitud aproximadamente), 60 mm. (570 metros aprox.) y 150 mm. Siendo la longitud total aproximada de la red de unos 5.990 metros lineales. Así mismo, está dotada de un depósito regulador del abastecimiento de 465 metros cúbicos, al cual se bombea el agua a través de una conducción de 547 metros de longitud lineal.

El estado de la red es bueno en general, aunque las acometidas domiciliarias presentan algún deterioro dado el material empleado (hierro galvanizado). Por otra parte, no parece necesaria la existencia de una estación de tratamiento para la potabilización de las aguas, bastando con la cloración constante (mediante cloro en pastillas, de resultados más satisfactorios que el cloro gaseoso usado anteriormente) de las aguas para su desinfección, realizándose ésta en el depósito de la Cañada el Tipo Felipe.

No obstante, es conveniente que se realicen diariamente determinaciones del cloro libre residual en la red de distribución para controlar que la cloración sea la correcta.

El municipio no ha sufrido restricciones o cortes del suministro por deficiencias prolongadas, sequías, etc. en los últimos años, por lo que el normal abastecimiento a corto y medio plazo parece estar asegurado. No obstante, para asegurar este abastecimiento en el futuro se pretende llevar a cabo un proyecto denominado "DEPOSITO REGULADOR DE AGUA EN YUNQUERA". Mediante este proyecto se construirá un depósito regulador con una capacidad de 1.000 m³. Este se dispondrá en la misma parcela donde se encuentra el actual (junto al "Castillo de Yunquera"), de hormigón armado, su planta será de 17 por 14 metros de medidas, exteriores y 5,90 metros de altura sobre solera, disponiéndose semienterrado y recubierto con laja de piedra para disminuir en todo lo posible su impacto visual. Contará con dos vasos independientes que facilitan su vaciado y limpieza periódica sin necesidad de cortar el suministro; cada vaso dispondrá de entrada de 200 mm., salida de 250 mm., rebosadero de 200 mm., dos desagües de 75 mm. y boya de accionamiento eléctrico. De este modo, con el diámetro establecido en las tuberías de entrada o de llenado (200 mm.) y la capacidad del mismo (1.000 m³) se puede contemplar la posibilidad de que el llenado se produzca una vez al día siendo suficiente para el abastecimiento público de una jornada completa, con lo que ello supondría en muchos sentidos.

Con estas futuras reformas en la red de abastecimiento se pretende que el pozo y depósito de la Cañada del tío Felipe se constituyan en el punto fundamental de distribución y dotación de agua. El Pozo de la Viña se cerraría, o en cualquier caso, cabría la posibilidad de redirigir su agua para uso agrícola. El desarrollo del proyecto de mejora mencionado anteriormente daría lugar a la desaparición de los depósitos ubicados en el grupo escolar del casco urbano.

1.2.4.3.2.- Red de saneamiento.

La red de saneamiento llega al 95 por ciento de las viviendas, siendo su estado bueno, no existiendo riesgos evidentes de filtraciones y en los últimos años no se ha detectado ningún problema sanitario en relación a la red o los vertidos de aguas residuales. No obstante, aunque actualmente no existe depuración colectiva de aguas residuales urbanas, por lo que éstas no depuradas se destinan o vierten a ríos o arroyos, se está estudiando la posibilidad de ubicar al sur del núcleo urbano una estación depuradora en el colector principal de vertidos.

La red confluye en un colector principal que tras la anulación de uno de los antiguos colectores existentes, recibe el 80 por ciento de los residuos líquidos, vertiendo a través de una tubería de 40 centímetros de diámetro, las aguas residuales y pluviales al arroyo de Multas, situado a unos 2 kilómetros al sur del núcleo urbano. Las aguas pluviales mencionadas proceden de los cauces de arroyos que cruzan bajo el núcleo ya que no existen absorbedores de calzada. Otro colector existente sirve a instalaciones ganaderas situadas al este del núcleo, vierte libremente a la misma vaguada que el anterior y finaliza en el arroyo de La Leona.

Como especificaciones técnicas de la red podemos decir que está servida por tubos de hormigón vibrado de diámetros que oscilan entre los 20 cms. (6.450 metros de longitud aproximadamente) y los 60 cms. (1.180 metros aproximadamente), teniendo por tanto la red una longitud total de unos 7.630 metros. Existen algunos tramos de sección rectangular que aprovechan viejos cauces de arroyos, alguno de los cuales discurren bajo viviendas. Así mismo no hay cámaras de descarga en los orígenes de los ramales.

En los últimos años no se han realizado análisis micro-biológico y físico-químicos de los vertidos, aunque tampoco se ha detectado que el vertido de aguas residuales domésticas no depuradas pueda afectar al abastecimiento de agua potable de la población misma o de otra cercana.

1.2.4.3.3.- Eliminación de residuos sólidos.

Existe servicio municipal de recogidas domiciliarias de basuras que afecta al 100 por ciento de los habitantes. La recogida se realiza durante todo el año a diario mediante un vehículo mecánico abierto.

Al realizarse la eliminación de los residuos sólidos incontroladamente (no se lleva a cabo tratamiento alguno, si acaso algunas quemas no periódicas) en un vertedero situado al norte del núcleo urbano a menos de 1 kilómetro en la zona denominada Cañada de la Goneta de 11.407 m² de superficie, los humos y olores de la quema de residuos afectaban al casco urbano, surgiendo problemas en la población por algunas molestias relacionadas con los residuos. A la espera de la entrada en servicio del nuevo vertedero controlado, común a varios municipios de la zona, y para evitar en lo posible las molestias hasta entonces, el Ayuntamiento ha trasladado más hacia el noroeste el punto de vertido.

La ubicación del vertedero no ha originado incendios en sus alrededores que afecten a las masas forestales circundantes. Por otra parte, los arroyos cercanos no reciben los lixiviados o desagües de éste en tiempos de lluvias. Igualmente, no se han dado casos de contaminación subterráneas por causas del vertedero.

Existen algunas industrias agrícolas que vierten residuos sólidos o lodos en el término, aunque llevan a cabo enterramientos en terrenos próximos.

Como proyecto de futuro para la eliminación de residuos sólidos, se estudia la posibilidad de que a finales de 1.994 pueda entrar en funcionamiento un nuevo vertedero controlado del que harían uso varios municipios, estando situado en terrenos de los términos municipales de Aozaina y Casarabonela.

1.2.4.3.4.- Abastecimiento de electricidad.

El abastecimiento de energía eléctrica se realiza conectando con la red de alta tensión, propiedad de la Compañía Sevillana de Electricidad, transformando ésta en baja tensión mediante transformadores.

Durante el año 1.991 se facturaron en Yunquera un total de 3.513 Mwh. para 1.657 abonados, distribuyéndose esta energía en 1 abonado a alta tensión con un consumo de 648 Mwh. y 1.656 abonados a baja tensión con 2.866 Mwh.

1.2.4.3.5.- Otros servicios urbanos: telecomunicaciones, etc.

* Telecomunicaciones.

La red telefónica es automática contando con una demanda total de líneas de 324 al 30 de Diciembre de 1.990 según el Índice Básico de Líneas Españolas por Autonomías (I.B.L.E.P.A.) de la Compañía Telefónica; a la misma fecha eran un total de 238 líneas las ocupadas, pudiendo calcular para una población de hecho en 1.991 de 3.146 habitantes, un índice de 10,30 líneas por 100 habitantes.

La recepción de emisoras de radio y de canales de televisión es buena, aunque no existe repetidor en el término municipal. Existe un proyecto de creación de una emisora de radio local.

* Seguridad.

El municipio no cuenta con servicio de bomberos. Sólo hay retenes de I.C.O.N.A. ante cualquier incendio forestal.

1.2.5.- LA INFRAESTRUCTURA Y LA DINÁMICA URBANA. LA EDIFICACIÓN.

1.2.5.1.- EL PROCESO HISTÓRICO DE FORMACIÓN DEL NÚCLEO URBANO.

El núcleo urbano de Yunquera dista desde Ronda 32 Km., desde El Burgo 9 Km. y desde Málaga 63 Km. Está situado a 681 m. de altitud sobre el nivel del mar en la Serranía de Ronda. Gran parte del término municipal se encuentra ocupado por la Sierra de las Nieves, gran domo calizo anticlinal, cuya altura asciende desde el noroeste hasta alcanzar las cumbres de los Enamorados (1.783 metros) y Cerro Alto (1.800 metros), a partir de las cuales se mantiene formando una especie de páramo. En su extremo oriental nos encontramos con el exponente máximo, el Pico de las Torrecillas de 1.919 metros. Otras sierras presentes son sierra Blanquilla y Prieta. Yunquera se sitúa en las inmediaciones del Puerto de las Abejas (820 m.) que marca la separación, relativamente suave, del complejo de la Serranía de Ronda respecto de su prolongación natural, las sierras calizas que componen el arco Subético que vértebra la provincia. Su posición permite unos reducidos regadíos, casi colgados de las laderas que delimitan los pequeños valles que se abren progresivamente en su contacto con la Hoya de Málaga.

Síntesis Histórica.

Las investigaciones realizadas sobre los orígenes de Yunquera apuntan hacia su fundación como entidad en época romana. Su nombre parece proceder del latín *Juncaira*, lo que ha llevado a pensar, entre otras razones, que en la zona pudieran existir algunos asentamientos romanos, aunque no se conocen yacimientos arqueológicos en todo el ámbito municipal que pueda verificar esta hipótesis, sin embargo, si encontramos construcciones de la época en el camino hacia esta localidad desde Alozaina, nos referimos a dos puntos sobre la antigua calzada de Ronda a Málaga por la ruta mencionada. Los romanos construyeron algunas casas de labor y fincas de recreo junto a la denominada Venta Yunquera, en lo que hoy es calle Agua.

Antes de la llegada de los musulmanes, se puede constatar la existencia de asentamientos cristianos en la zona Río Grande y Porticate; y así mismo, se menciona en las fuentes la existencia de una aldea llamada Toranjibal, la cual aún perduraba en época de dominación musulmana.

Los musulmanes convertirán en fortaleza y punto de control de las comunicaciones con otros núcleos cercanos las construcciones anteriores que se encuentran junto a la actual iglesia parroquial de Nuestra Señora de la Encarnación, dando origen a la torre denominada "Castillo de Yunquera" o "Torre Vigía"; consta de dos plantas: la inferior utilizada probablemente como almacena de víveres y utillaje, y la superior, como punto elevado de vigilancia. De esta época, data, también, una ermita mozárabe situada en un cerro a medio kilómetro del núcleo urbano, en su puerta se exhibe una media luna coronada por un casquete semicircular de cuatro estrías. Se piensa que podría comunicar con el castillo mediante un túnel. Ambos restos mencionados se encuentran bastante bien conservados.

Según las fuentes, esta población formó parte del reino de Omar ben Hafsum, muladí que se reveló con la dinastía de los Omeyas, llegando a alcanzar las puertas de Córdoba, capital del emirato de Al-Andalus. Ya en esta época, podemos afirmar que se comienza a configurar una cierta estructura urbana entorno a la vía principal de acceso con las poblaciones vecinas existentes por aquella época, Ronda y Alozaina. Pero será años después de la conquista de los Reyes Católicos cuando se podrá hablar de un cierto desarrollo urbano.

Conquistada la ciudad de Ronda por el capitán Diego de Rabasa en Mayo de 1485, los habitantes de Yunquera, en su mayoría moriscos, solicitaron ser aceptados como vasallos de los reyes castellanos, a cambio de un respeto de sus tradiciones y religión. El primer alcaide cristiano de la villa fue Diego de Barras, el cual ordenó por mandato de los Reyes Católicos destruir la fortaleza construida por los musulmanes mencionada anteriormente. Por estas fechas, concretamente en 1505, se funda la iglesia parroquial de Yunquera a pesar de que ésta fuera aneja de la parroquia de Tolox. Situada en un nivel prominente del casco urbano, destaca su alta torre acabada en chapitel revestido de cerámica vidriada. Consagrada a Nuestra Sra. de la Encarnación, su estructura responde a una planta rectangular de tres naves cubiertas por bóvedas de arista separadas por pilares cruciformes. Es uno de los monumentos de esta población que debe ser conservado y protegido arquitectónicamente.

Tras la expulsión de los moriscos, lo que afectó en gran medida a la demografía de la zona, se produce en el siglo XVI la repoblación y asentamiento en Yunquera de dieciséis familias de colonos de Estepona debido a la necesidad de ampliar las zonas de cultivo de cereal y la actividad ganadera; lo que dio lugar a profundas transformaciones en el sistema agro-ganadero de la zona sucediéndose una etapa de rotaciones continuas. Pueblos limítrofes como El Burgo, Tolox y Alozaina se vieron obligados por decreto a ceder proporcionalmente partes de sus territorios en beneficio de Yunquera, constituyéndose así aproximadamente, la superficie actual del término municipal.

Los municipios de la Serranía de Ronda irán aumentando progresivamente su población durante estas fechas (excepto Ronda por experiencia un ligero retroceso entre 1587 y 1591), por reunir unas mayores condiciones de seguridad frente a la costa y otras zonas más abiertas, así como por los especiales atractivos que tendría en esta época mercantilista y autárquica para los habitantes de la campiña Bética que llevaban siglos arrendando sus pastos.

Durante el siglo XVII apenas se encuentran datos sobre población y los existentes son poco fiables, tras el aumento demográfico producido por la repoblación del Siglo XVI, lo más probable parece ser que Yunquera experimentara un cierto estancamiento o retroceso siguiendo las pautas generales de las zonas rurales del país en estas fechas. Esta circunstancia dará lugar a que la expansión urbana quedase ralentizada a la espera de la llegada de nuevos efectivos humanos, lo que se producirá en el siglo siguiente.

En el siglo XVIII el aumento de población será importante, consolidándose el núcleo urbano de Yunquera por el empuje de la brillante y productiva actividad agrícola general de la Serranía de Ronda. En este siglo, se erigirá la **ermita de Nuestra Señora del Carmen**, la cual será profundamente reformada en 1929. De planta rectangular, el armazón que sostiene la techumbre es de madera, siendo su aspecto exterior sencillo y austero propio de este tipo de construcciones.

Durante la primera mitad del Siglo XIX, Yunquera aparece junto a Cuevas del Becerro y El Burgo como un conjunto homogéneo, cuyo crecimiento demográfico viene marcado por el aumento de la superficie cultivada y dedicada a viñedo, produciéndose, por consiguiente, en un cambio importante en la orientación de la actividad agrícola y pudiéndose asistir a una fase importante de ocupación del municipio.

La crisis de la filoxera (1868) y las epidemias de cólera (1859, 1865 y 1885) causarán estragos en esta población, dando lugar a un cierto volumen de emigración y determinando posiblemente un estancamiento importante en su expansión urbana.

Durante el siglo XX, se sigue un periodo general de atonía en el crecimiento urbano debido en gran medida a circunstancias socioeconómicas generales. El hito fundamental como elemento estructurante de referencia en el crecimiento del casco urbano ha sido la Iglesia de Ntra. Sra. de la Encarnación, ya mencionada. No obstante, durante las últimas décadas de este siglo se ha ido generando un importante crecimiento urbano condicionado por la evolución positiva de las mencionadas condiciones socioeconómicas: desarrollo económico interior, auge del turismo rural y medio ambiental y regreso de emigrantes que han adquirido un cierto poder adquisitivo, produciéndose, por consiguiente, un ensanche del núcleo urbano tradicional.

1.2.5.2.- LA ESTRUCTURA URBANA ACTUAL.

La estructura general del casco de Yunquera está conformada por una trama irregular y quebrada fruto de los condicionantes topográficos y orígenes históricos. La topografía de suaves pendientes al N-NE determina el crecimiento urbano hacia al Sur y al Oeste lo detienen. Así mismo, si unimos a lo dicho anteriormente que la vía principal de acceso a la población, la C-344, de Ronda a Alosaina, discurre por la zona de topografía favorable, observamos como este eje se irá convirtiendo en estructurante del crecimiento.

En gran medida, la estructura urbana y del hábitat actual, vestigio del creado por los musulmanes, destaca por una serie de detalles que afectan tanto a la estructura externa e interna de las casas como a su distribución y agrupamiento en el espacio. Yunquera, como cabeza municipal, se presenta como un núcleo compacto en donde reside la mayoría de la población del municipio.

De acuerdo con los condicionantes topográficos y las directrices marcadas por la evolución histórica propia de las zonas de montaña, la estructura urbana general del casco de Yunquera responde, por una parte, a calles estrechas, laberínticas y pendientes (aunque siempre es posible encontrar los distintos niveles de la pendiente coincidiendo con calles más o menos paralelas), están bien pavimentadas, y en general, en buen estado de uso; y por otra, a una trama irregular, con modificaciones en manzana cerrada, parcelación urbana compleja y uso predominante de vivienda unifamiliar de una o dos plantas con patio interior, aunque existe un pequeño porcentaje que alcanza tres plantas, altura que no se rebasa en ningún caso, pudiendo encontrar algunos comercios en los bajos de las construcciones. Con el paso de los años se han ido abandonando algunas viviendas del casco antiguo, aprovechándose esta circunstancia a su vez para la ampliación y mejora de las colindantes.

El predominio de los edificios ocupados por una sola vivienda, hecho característico del hábitat rural se pone de manifiesto en el siguiente cuadro:

VIVIENDAS FAMILIARES Y ALOJAMIENTOS, SEGÚN EL NUMERO DE VIVIENDAS DEL EDIFICIO		
VIVIENDAS	PORCENTAJE	
* UNA	1.165	86.30
* DOS	30	2.22
* TRES O MAS	93	6.89
* NO CONSTA	62	4.59
* TOTAL	1.350	100.00

FUENTE CENSO DE VIVIENDAS DE ANDALUCÍA. 1.991
ESTADÍSTICAS SOCIALES. VIVIENDA. IEA SEVILLA 1.992

La construcción es la típica de las zonas rurales de Andalucía de herencia morisca, con muros de ladrillo hueco y mortero de cemento, pilares y vigas de madera en las casa más antiguas y metálicas en las más modernas; fachadas encaladas y ventanas amplias y balcones con hierro forjado. La cubierta es un tejado a dos aguas, generalmente construido con tejas simples, dejándose entre el tejado y el techo raso una pequeña cámara que se dedicaba a diversos usos (granero, almacenaje de útiles, trastero, etc.). La planta más común es rectangular abriéndose unas veces en anchura y otras en profundidad, pero teniendo siempre una sala más larga que da acceso a otras habitaciones.

En función de la disposición de la planta, el patio se sitúa de modo trasero o bien lateral (bloque en profundidad). Este tipo es el más abundante, lo cual no impide que existan también algunos grandes caseríos o cortijos y casas señoriales, donde, por lo general, el patio ocupa una posición anterior a la vivienda.

Las remodelaciones iniciadas en los años 70 se hicieron de forma anárquica y como consecuencia se ha deteriorado la uniformidad de aspecto de las fachadas. Dichas remodelaciones afectan a las fachadas principalmente, por la utilización de elementos tales como zócalos de mármol o sucedáneo, de colores variados. Se ha mantenido, sin embargo, la teja árabe como elemento exclusivo de cubierta.

Buscando una homogeneidad visual de la edificación y con el fin de salvaguardar el aspecto urbano del núcleo actualmente se están marcando unas directrices comunes a la hora de realizar cualquier reforma exterior de las edificaciones. De este modo, los zócalos responderán a tres tipos: zócalo con tirolesa, con piedra natural o con piedra blanca, pudiendo coexistir con estos, la fachada sin zócalo. En cuanto a carpintería exterior, las puertas de entrada serán de madera o de hierro, mientras que las ventanas, podrán ser de aluminio color bronce o lacado en blanco y madera. Y por último, las tejas responderán al tipo heredado de "teja árabe", curvas o planas.

Los espacios interiores no están todos construidos, intercalándose entre los edificios algunos huertos familiares, no existiendo, por tanto, falta de suelo vacante en el núcleo urbano.

A continuación haremos una evaluación del estado de ejecución de los sectores de planeamiento vigentes hasta la fecha de aprobación definitiva de la revisión de las Normas Subsidiarias del municipio:

- * Sector PP-1, se encuentra al 75 % de su ejecución.
 - * Sector PP-2, no se ha iniciado.
 - * Sector PP-3, se encuentra ejecutado al 90%.
 - * Sector PP-4, no se ha iniciado.
 - * Sector PP-5, no se ha iniciado.
 - * Sector PP-6, se encuentra al 10 % de su ejecución.
 - * Sector PP-7, no se ha iniciado.
 - * Sector UA-1, no se ha recepcionado aunque posee Proyecto de Urbanización y Parcelación ejecutados.
 - * Sector UA-2, en desarrollo.
 - * Sector UA-3, se encuentra ejecutado en un 5 %.
 - * Sector UA-4, se encuentra ejecutado al 95 %.
 - * Sector UA-5, ejecutada y pendiente de recepción.
- Sector PP-I, no se ha iniciado.

En la presente revisión de las Normas Subsidiarias los Sectores de Planeamiento PP-2 y PP-I ampliarán su superficie, el Sector PP-4 tendrá un cambio de calificación parcial a suelo industrial, el Sector PP-5 se subdividirá, en el Sector PP-7 se segregará el Plan Parcial.

1.2.5.3.- USOS URBANOS DEL SUELO. EQUIPAMIENTOS Y AREAS LIBRES.

Actualmente en los planos de información del análisis urbano podemos distinguir los siguientes usos urbanos del suelo:

- * Residencial, de diferentes tipologías.

- * Industrial, con especificación de su dedicación, esto es, si se trata de almacén, de explotación ganadera o de industria propiamente dicha.
- * Terciario, distinguiendo entidades bancarias, comercios y restaurantes.
- * Recreativo, de esparcimiento y uso público.

En cuanto a equipamientos podemos decir que su déficit se ha paliado en cierta medida con el apoyo de diferentes Organismos Oficiales. A continuación citaremos los equipamientos existentes, así como el uso de los bienes inventariados de propiedad municipal (según el inventario de 31/12/1.993):

EQUIPAMIENTOS

CENTROS DE ENSEÑANZA

- Finca urbana Alfaguara (3.229 m2). Rodea por la izquierda a esta finca la calle del mismo nombre y por la derecha la calle Pablo Picasso. En ella se asientan dos módulos del Colegio Público de E.G.B. Sierra de las Nieves.
- Finca "Las Losillas" (2.480 m2). Finca urbana situada en el sitio conocido por las Losillas, calle Alfaguara, 14. Finca en la que se asientan unidades escolares. Destinadas a escuelas según acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha de 31 de Mayo de 1.968.
- Guardería infantil. Situada en calle Pinsapo, en una finca urbana de 2.290 m2., polígono PP-3 de las Normas Subsidiarias.

EQUIPAMIENTOS SANITARIOS

- Centro sanitario (731 m2). Consultorio médico localizado en lugar conocido como Las Losillas.
- Finca Alfaguara (2.000 m2). Finca rústica situada en sitio conocido como Alfaguara, se destina a unidad sanitaria local según acuerdo del Pleno de 8 de Enero de 1.980.

INSTALACIONES DEPORTIVAS

- Zona recreo-deportiva Los Arbolillos (29.665 m2). Finca rústica al oeste del núcleo, donde se ubica un campo de fútbol y sus vestuarios.

- Instalaciones polideportivas Los Arbolillos (1.960 m2). En la finca rústica al oeste del núcleo mencionada anteriormente se sitúan estas instalaciones deportivas que constan de una polideportiva, sus correspondientes vestuarios y piscina.

Centros culturales

- Complejo cultural (2.290 m2). Situado en el paraje denominado de La Viña, calles Pinsapo y del Pozo, polígono PP-3 de las NN.SS. Consta de edificaciones destinadas a Casa de la Cultura, Cada de la Juventud, Biblioteca Pública municipal, Escuela de adultos, Auditorio de aire libre y servicios análogos.

Público-Administrativo

- Casa Consistorial (519 m2). Situada en la Plaza de la Constitución, 13, donde están instaladas las oficinas municipales y otras dependencias.
- Mercado (235,66 m2). Construido en locales de la antigua Casa Rectoral, calle Doctor Jiménez, 11B. Las obras fueron ejecutadas con subvención del Gobierno Civil y aportación del Ayuntamiento.
- Matadero municipal (1.093 m2). Situado en el carril de la Sierra de las Nieves, fue construido por iniciativa municipal en 1.984.
- Cementerio Nuevo (2.366 m2). Situado al Levante de la población en el sitio conocido como "Cruz del Pobre", cercado con tapia de mampostería y depósito de cadáveres dentro de sus muros.
- Cementerio Civil (24 m2). Contiguo al anterior y en sus mismas condiciones construido por el Ayuntamiento en el año 1.944.
- Nuevo matadero (1.093 m2). Situado en finca urbana del carril de la Sierra de las Nieves.
- Cuartel de la Guardia Civil. Situado en Avenida de García Herrera.

Social-Asistencial

- Hogar del Pensionista (235,66 m2). Situado en calle Virgen del Rosario, 18, bajo el mercado municipal, reconstruido por el Ayuntamiento en 1.987.

Religiosos

- Iglesia Parroquial y ermita.

Areas Libres

- Finca sita en Los Arbolitos (12.153 m2). Se trata de un espacio de uso público y área libre que complementa la zona deportiva de Los Arbolitos.
- Campamento público de turismo (10.457 m2). En construcción según acuerdo del pleno municipal de 27 de Octubre de 1.988.
- Otras áreas libres de propiedad municipal, que se destinarán a equipamientos y a espacios libres y abiertos de uso públicos, estando aún en fase de proyecto, son una finca en calle Cerecillo y otra en calle Reyes Católicos.

PROPIEDADES MUNICIPALES

Además de las propiedades municipales que existen actualmente dedicadas a equipamientos y que ya han sido señaladas en el capítulo anterior se pueden distinguir las siguientes:

- Finca "El Castillo": Se trata de una finca rústica de 37.100 m2 que ha sido recientemente adquirida por el Ayuntamiento el cual tiene proyectado su urbanización y edificación.
- Finca del "Camino de Gobantes": Tiene una superficie de 2.086 m2 y como la anterior está destinada a su urbanización y edificación por acuerdo pleno del Ayuntamiento del día 23.04.1990.
- Solar del antiguo lavadero público. Tiene una superficie de 150 m2 y está situado a extramuros de la población en el sitio conocido por "Río Viejo" o de "La Leona".
- Finca rústica en el antiguo cementerio: tiene una superficie de 1.400 m2 y está situada en el lugar conocido como Fuente de la Reina.
- Finca en la Viña: Tiene una superficie de 170 m2 y está incluida en el sector PP-3 de las Normas Subsidiarias vigentes estando destinada a equipamiento del sector mencionado.

- Casa en calle Jandaque nº 5. Se trata de una finca urbana de 100 m2 de superficie y compuesta de casa de planta baja y cámara dividida en tres dependencias. Se encuentra en mal estado de conservación.

1.2.5.4.- PARCELACIONES URBANÍSTICAS Y TIPOLOGÍA EDIFICATORIAS.

En el casco urbano encontramos una parcelación urbanística heredada en el núcleo antiguo que responde a calles estrechas, laberínticas y pendientes y a una trama irregular y compleja con modificaciones en manzanas cerradas de 10 ó 15 m. Se trata de una parcelación urbana irregular predominando la parcela rectangular que se abre unas veces en anchura y otras en profundidad, pero teniendo siempre una sala más larga que da acceso a otras habitaciones. En función de la disposición de la planta, el patio se sitúa de modo trasero o bien lateral (bloque en profundidad). El tipo predominante es de vivienda unifamiliar de una o dos plantas con patio interior, aunque existe un pequeño porcentaje que alcanza las tres plantas, altura que no se rebasa en ningún caso, pudiendo encontrar algunos comercios en los bajos de las construcciones. Ejemplo de esta tipología son las calles Agua, Doctor Jiménez, Tajos, Cerrillo Alto, Cerrillo Bajo, Virgen del Rosario, Iglesia, etc.

Un segundo tipo de parcelación urbana que proviene del desarrollo del caso antiguo posterior y que responde a una alineación de las parcelas a lo largo de los antiguos caminos que penetraban hacia el casco antiguo y que se han convertido en calles actualmente. Sus traseras quedan libres al campo, siendo su fondo muy variable, pero que pueden llegar hasta los 40-50 metros. Los edificios que ocupan estas parcelas responden a la misma tipología expresada en el casco antiguo. Dentro de este segundo tipo de parcelación citamos las calles Calvario, Reyes Católicos, Cerecillo, San Sebastián, Castillo, Aozaina, etc.

Aunque la tipología edificatoria analizada hasta ahora es la más abundante, también podemos encontrar algunas parcelas de mayor tamaño en las que se asientan caseríos y casas señoriales, donde, por lo general, el patio ocupa una posición anterior a la vivienda.

Por último, un tercer tipo de parcelación reciente que responde a una ordenación en ensanche con calles rectilíneas y paralelas y manzanas de viviendas o edificios rectangulares y cuadradas. Esta trama es muy diferente a las dos anteriores. La parcelación es regular y las viviendas son de nueva construcción, unifamiliares aisladas o adosadas de una, dos o tres plantas, observándose en ellas una utilización de materiales de mayor calidad, nuevos y autóctonos. Ejemplos de esta tipología son Camino del Sao, Avda. García Herrera, La Viña, Chorrillo, final de Pablo Picasso, etc.

Dentro de este último grupo podemos diferenciar otro tipo distinto que corresponde al conjunto de 50 viviendas sociales de promoción pública, construidas en 1.986 en el Camino del Sao. Se trata de viviendas plurifamiliares de tres plantas y disposición en cuadrados abiertos por uno de sus lados. Una calle rodea a modo de anillo las viviendas y acota un espacio público interior.

Las remodelaciones iniciadas en los años 70 se hicieron de forma poco controlada, deteriorándose la uniformidad de aspecto de conjunto. Dichas remodelaciones afectan a las fachadas

principalmente, por la utilización de elementos tales como zócalos de mármol o sucedáneo, de colores variados. Se ha mantenido, sin embargo, la teja árabe como elemento exclusivo de cubierta.

1.2.5.5.- EL PAISAJE URBANO.

Yunquera por su ubicación geográfica, condiciones y potencialidad naturales, acoge múltiples funciones productivas cuyo desarrollo manifiesta una notable incidencia sobre el estado de sus ecosistemas y paisajes. Los actuales requerimientos de desarrollo imponen la necesidad importante de garantizar el encaje armónico de éste con las características naturales del territorio.

La determinación de un modelo paisajístico característico, así como la valoración de los elementos que lo conforman constituyen la primera necesidad en esta iniciativa planificadora. La apetencia recreativa que suscita el paisaje de Yunquera está llevando aparejado un desarrollo urbanístico que en ninguna medida debe arruinar sus valores paisajísticos.

Así pues, el establecimiento de la aptitud y la capacidad del paisaje para las distintas manifestaciones de la actividad humana debe permitir el control de desarrollos y actuaciones concordantes con sus características, así como, no olvidar hacer ante todo proyecto una valoración de impactos paisajísticos y una evaluación de la aptitud y capacidad de acogida de éste.

Una breve aproximación a los aspectos visuales del paisaje y a la forma del territorio de Yunquera, es decir, a sus aspectos formales, nos va a permitir evaluar las actuaciones que se hacen sobre él. Así distinguiremos entre su paisaje urbano y el no urbano.

Respecto a la imagen urbana que presenta actualmente Yunquera destacamos, por un lado, su casco urbano de edificios blancos y agrupados, típicamente mediterránea y, por otro, la de una población moderna y menos compacta en la que ya se han impactado los nuevos materiales de construcción no autóctonos y las tipologías edificatorias importadas. Es de destacar que aunque el casco antiguo ha sido y está siendo totalmente renovado a lo largo de los últimos años, aún se mantiene su carácter propio gracias al respeto de la tipología edificatoria heredada y a la utilización de materiales de construcción y ornamentación en cierta medida tradicionales: empleo de la teja de cerámica curva para la remodelación de techos, respecto a estructuras exteriores, empleo de la cal y no de pinturas de color, rejas, ventanas de madera o hierro, zócalos tradicionales, etc.

La renovación urbana no se está produciendo de forma indiscriminada y la expansión de la trama se ha realizado de nueva factura, es decir, sin afectar a la trama antigua. Esta situación es positiva, ya que se está respetando la identidad de la trama histórica heredada en el casco urbano antiguo, pero no sería conveniente olvidar esto y las tipologías edificatorias que surjan en el ensanche deberían respetar el paisaje urbano que presente el casco antiguo, es decir, no se debe construir por encima de tres plantas ni admitir tipologías edificatorias no autóctonas.

Por otra parte, en un contexto territorial superior al paisaje urbano, encontramos:

- A.- El paisaje urbano constituido por el núcleo poblacional de Yunquera, que se puede observar desde el promontorio donde se sitúa la "Torre Vigía" o "Castillo de Yunquera". Desde este punto percibimos el trazado de las calles y el aspecto formal de la edificación. Así mismo, éste se constituye en espacio intermedio entre el paisaje montañoso al norte, noroeste y el paisaje ondulado de transición al Valle del Guadalhorce al sur y sureste.

B.- El paisaje ondulado de utilización agrícola al sur, sureste y suroeste del paisaje urbano que se corresponde con el ámbito de transición entre el paisaje más o menos plano del valle y el de montaña mencionados. Este abre a Yunquera al Valle del Guadalhorce.

C.- El paisaje montañoso, de elevadas cotas, abrupto y fuertes pendientes, con una cubierta vegetal variable según nos elevemos en el nivel de cota.

1.2.5.6.- VIVIENDAS Y LICENCIAS DE OBRAS.

En el censo de viviendas de 1.970 se contabilizaban para una población de derecho de 3.511 habitantes y de hecho de 3.197 habitantes, 915 viviendas-832 familias en núcleos de población y 19 viviendas-13 familias en diseminado, que sumaban un total de 934 viviendas-845 familias.

En el censo de 1.981, se contabilizaron para una población de derecho de 3.098 habitantes y de hecho de 2.905 habitantes, 978 viviendas-799 familias y 20 viviendas-9 familias, respectivamente, un total de 998 viviendas-818 familias de las unas 800 era utilizables por contar con todos los servicios. La mayoría de las viviendas del casco antiguo tenían más de 40 años, y de ellas, cerca de un 10 por ciento se acerca a los 100 años. La dotación de servicios urbanos fundamentales a partir de los años 60: instalación de los servicios de agua potable y saneamiento, inicia un proceso de modernización de fachadas y mejora de las condiciones de habitabilidad.

En el censo de viviendas y población de 1.991 encontramos para una población de derecho de 3.159 habitantes y de hecho de 3.146 habitantes, un total de 1.344 viviendas de las que unas 1.138 tienen agua corriente, 1.058 con energía eléctrica y 1.047 tienen retrete, es decir, porcentajes superiores al 75 por ciento son utilizables por contar con todos los servicios de primera necesidad. De ellas, 340 se construyeron antes de 1.941, 170 en el periodo 1.941-1.970, y 482 son posteriores a 1.970.

Año 1.970	Año 1.981	Año 1.991
934 viv. ---->	998 viv. ---->	1.344 viv.

Los cuadros siguientes nos ofrecen información sobre diversos aspectos de las viviendas:

VIVIENDAS FAMILIARES Y ALOJAMIENTOS, SEGÚN LA CLASE DE VIVIENDA.

	PORCENTAJES	
PRINCIPALES OCUPADAS	947	70,15
SECUNDARIAS	45	11,34
DESOCUPADAS	68	17,13
OTRO TIPO	1	0,25
NO CONSTA	283	71,28
TOTAL NO PRINCIPALES	397	29,41
TOTAL VIV. FAMILIARES	1.344	99,56
ALOJAMIENTOS	1	0,07
NO CONSTA	5	0,37
TOTAL	1.350	100,00

FUENTE CENSO DE VIVIENDAS DE ANDALUCÍA 1.991
ESTADÍSTICAS SOCIALES. VIVIENDA. IEA. SEVILLA 1.992

VIVIENDAS FAMILIARES Y ALOJAMIENTOS, SEGÚN EL AÑO DE CONSTRUCCIÓN.

	PORCENTAJES	
ANTERIOR A 1.941	340	25,19
DE 1.941 A 1.950	42	3,11
DE 1.951 A 1.960	31	2,30
DE 1.961 A 1.970	97	7,19
DE 1.971 A 1.980	206	15,26
DE 1.981 A 1.990	273	20,22
1.991	3	0,22
NO CONSTA	358	26,52
TOTAL	1.350	100,00

FUENTE CENSO DE VIVIENDAS DE ANDALUCÍA 1.991
ESTADÍSTICAS SOCIALES. VIVIENDA. IEA.
SEVILLA 1.992

VIVIENDAS FAMILIARES Y ALOJAMIENTOS, SEGÚN EL RÉGIMEN DE TENENCIA.

	PORCENTAJES	
EN PROPIEDAD PAGADA	762	56,44
EN PROP. PENDIENTE DE PAGAR	24	1,78
HERENCIA O DONACIÓN	73	5,41
FACILITADA EMPRESA	14	1,04
FACILITADA OTRAS	12	0,89
ALQUILER CON MUEBLES	94	6,96
ALQUILER SIN MUEBLES	13	0,96
OTRA FORMA	1	0,07
NO CONSTA	357	26,44
TOTAL	1.350	100,00

FUENTE CENSO DE VIVIENDAS DE ANDALUCÍA 1.991
ESTADÍSTICAS SOCIALES. VIVIENDA. IEA.
SEVILLA 1.992

VIVIENDAS FAMILIARES Y ALOJAMIENTOS, SEGÚN LA SUPERFICIE ÚTIL.

	PORCENTAJES	
INFERIOR A 30 M2	14	1,04
DE 31 A 60 M2	171	12,67
DE 61 A 90 M2	401	29,70
DE 91 A 120 M2	228	16,89
DE 121 A 150 M2	96	7,11
DE 151 A 180 M2	45	3,33
DE 181 M2 Y MAS	36	2,67
NO CONSTA	359	26,59
TOTAL	1.350	100,00

FUENTE CENSO DE VIVIENDAS DE ANDALUCÍA 1.991
ESTADÍSTICAS SOCIALES. VIVIENDA. IEA.
SEVILLA 1.992

VIVIENDAS FAMILIARES Y ALOJAMIENTOS, SEGÚN EL NUMERO DE HABITACIONES.

	PORCENTAJES	
CON 1 HABITACIÓN	2	0,15
CON 2 HABITACIONES	26	1,93
CON 3 HABITACIONES	122	9,04
CON 4 HABITACIONES	245	18,15
CON 5 HABITACIONES	289	21,41
CON 6 HABITACIONES	206	15,26
CON 7 HABITACIONES	57	4,22
CON 8 HABITACIONES	33	2,44
CON 9 HABITACIONES	11	0,81
CON 10 Y MAS HABITACIONES	5	0,37
NO CONSTA	354	26,22
TOTAL	1.350	100,00

FUENTE CENSO DE VIVIENDAS DE ANDALUCÍA 1.991
ESTADÍSTICAS SOCIALES. VIVIENDA. IEA. SEVILLA 1.992

El ritmo constructivo se puede determinar también por medio del número de licencias urbanísticas otorgadas en los últimos años, mencionando sólo que se trata de obras mayores, decir que entre 1.985 y 1.992 se ha otorgado un total de 83 licencias para la construcción de 99 viviendas, 68 unifamiliares y 31 plurifamiliares (para una superficie de 10.913,75 m² y 3.760,04 m², respectivamente) y 10 para naves o almacenes (22.299,55 m²). Si incluimos las 50 viviendas sociales de promoción oficial que aunque se aprobaron antes de 1.985 se construyeron después, el total de viviendas construidas en Yunquera entre 1.985 y 1.992 fue 149 viviendas.

1.2.5.7.- ELEMENTOS DE INTERÉS CULTURAL Y ARQUITECTÓNICO.

En este apartado se trata de definir los elementos de interés histórico-artístico y cultural que demandan una especial protección. Actualmente no existe ningún edificio acogido al régimen de protección que le otorgue la actual legislación del patrimonio artístico.

No obstante encontramos construcciones y monumentos que merecen ser considerados de modo especial. En este sentido y aunque no estén dentro del casco urbano ni sus alrededores sería interesante considerar la validez histórica de **dos puentes sobre la antigua calzada de Ronda a Málaga** que según las fuentes pueden tener origen romano. Aunque se encuentran bastante deteriorados se podría evitar su desaparición.

Ya en el núcleo urbano y sus alrededores encontramos la torre denominada "**Castillo de Yunquera**" ó "**Torre Vigía**" de época musulmana. Consta de dos plantas: la inferior utilizada

probablemente como almacén de víveres y utillaje, y la superior, como punto elevado de vigilancia. Existe un proyecto de la Agencia de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía sobre restauración de este monumento.

De esta época, data, también, una **ermita mozárabe** situada en un cerro a medio kilómetro del núcleo urbano.

En 1.505, se funda la **iglesia parroquial de Yunquera**, situada en un nivel prominente del casco urbano, destaca su alta torre acabada en chapitel revestido de cerámica vidriada. Consagrada a Nuestra Sra. de la Encarnación, su estructura responde a una planta rectangular de tres naves cubiertas por bóvedas de arista separadas por pilares cruciformes. Aunque muy reformada en 1.929, merece especial atención por lo que representa históricamente para Yunquera.

Asimismo sería interesante promover un estudio sobre los asentamientos cristianos de Porticate y Río Grande ante la posible existencia de una aldea llamada **Toranjibal**.

En cuanto a edificios destacamos los siguientes, merecedores de protección arquitectónica: **un inmueble en Calle Calvario, 10 (Casa Abela); inmueble en calle Nueva (Era Cámara); la denominada Casa de Paco Sola** que se podría destinar a museo popular. Estos edificios responden a una tipología y uso de antiguas casas señoriales de carácter burgués, que aún mantienen su estructura arquitectónica original, destacando no sólo sus interiores característicos sino también sus fachadas principales y sus elementos de cerrajería.

Otra edificación de interés arquitectónico, histórico y cultural es la **Ermita del Cristo de la Cruz del Pobre** cuya fecha exacta de construcción se desconoce aunque en la puerta de hierro que tiene puede leerse la fecha de 1.866 no sabiéndose si esta corresponde sólo a la puerta. El edificio, situado frente al cementerio, junto a la carretera de Alozaina (C-344), es de forma hexagonal y de arquitectura sencilla. Es una ermita de trazos rurales cuyo interior es abovedado existiendo un único nicho donde se sitúa el Cristo que tampoco tiene valor artístico. sin embargo se trata de una ermita que cuenta con una arraigada y popularísima devoción lo que unido a su importancia histórica y cultura, como elemento urbanístico-espiritual unido tradicionalmente a la población, hace necesaria su conservación y protección.

Asimismo se consideran elementos urbanos de interés las fuentes existentes en el casco histórico las cuales quedan señaladas en el plano correspondiente. Para ellas se establece también una protección con el objetivo de asegurar su supervivencia como elementos característicos y tradicionales de la escena urbana de Yunquera.

1.2.6.- LA DINÁMICA URBANA.

1.2.6.1.- TENDENCIAS FUTURAS DEL CRECIMIENTO URBANO Y DIAGNOSTICO DE LA PROBLEMÁTICA URBANÍSTICA.

La topografía, al igual que condicionó tanto el crecimiento urbano histórico como el presente, marcará el futuro, quedando limitando éste por el Sur y el Oeste. Al Este y noreste, la carretera C-344 quedará como directriz de referencia, extendiéndose el desarrollo urbano hacia las calles Alozaina y El Chorrito al Este y el Camino de Sao al Noreste, consolidándose los sectores PP-4, PP-5 y PP-6. Al Norte y al Noroeste las condiciones son también idóneas para el crecimiento por lo que el desarrollo urbano tenderá igualmente hacia estos puntos: la carretera C-344 continua en esta zona como directriz de referencia, así las calles Calvario, el Camino del Castillo, Secanillo y la de los Reyes Católicos que se constituyen en ejes de crecimiento; aquí se desarrollarán los sectores PP-7 y la UA-5.

Dentro del núcleo se llevarán a cabo una serie de reformas y nuevas actuaciones. En cuanto a alineaciones y alturas se permite un desarrollo con tres plantas en Avenida García Herrera, Plaza de la Constitución y Calles Alfaguara, Calvario y Andalucía, Tajos y Mesones; el resto de las calles permanecerá con dos plantas más retranqueo mínimo de tres metros o mitad del fondo del inmueble. Se proponen nuevas alineaciones en un solar en calle Rubite, San Sebastián, lateral izquierdo de calle Alfaguara, inmueble número 21 de calle Virgen del Rosario, inmueble a la entrada en Plaza de la Constitución, jardines de conexión en Plaza de la Constitución y calle Doctor Jiménez, inmuebles número 71 y 31 de calles Agua, número 4 de calle Jandaque, número 72 de calle Seminarista Duarte, inmueble esquina calles Agua y nueva, y por último el número 17 de calle Alfaguara para entrada de vehículos de mayores dimensiones a la zona de equipamientos de esta zona.

Actualmente de Yunquera destacamos como imagen urbana, por un lado, su casco urbano de edificios blancos y agrupados, y, por otro, su ensanche, propio de una población moderna y menos compacta. El impacto de los nuevos materiales de construcción no autóctonos y las tipologías edificatorias importadas como ha ocurrido en la zona de ensanche es una realidad en cierta medida inevitable pero que debe ser lo menos impactante posible. Es de destacar que aunque el casco antiguo ha sido y está siendo totalmente renovado a lo largo de los últimos años, aún se mantiene su carácter propio gracias al respeto de la tipología edificatoria heredada y a la utilización de materiales de construcción y ornamentación en cierta medida tradicionales: empleo de la teja de cerámica curva para la remodelación de techos, respecto a estructuras exteriores, empleo de la cal y no de pinturas de color, rejas, ventanas de madera o hierro, zócalos tradicionales, etc.

La renovación urbana no se está produciendo de forma indiscriminada y la expansión de la trama se ha realizado de nueva factura, es decir, sin afectar a la trama antigua. Esta situación es positiva, ya que se está respetando la identidad de la trama histórica heredada en el casco urbano antiguo, pero no sería conveniente olvidar esto y las tipologías edificatorias que surjan en el ensanche deberían respetar el paisaje urbano que presenta el casco antiguo,, es decir, no se debe construir por encima de tres plantas ni admitir tipologías edificatorias no autóctonas.

Por otra parte hay que señalar que, debido a las características topográficas en las que se asienta el núcleo y a las deficiencias de la trama viaria, muy estrecha e irregular, existen problemas en las comunicaciones internas del casco utilizándose la calle principal (C/ Calvario) como eje de conexión entre la carretera y el centro. Por ello sería conveniente arbitrar las medidas y propuestas necesarias para diversificar el acceso con la apertura y/o reordenación de alguna calle.

También cabe destacar que existe un gran problema de aparcamientos en el centro del casco urbano donde al concentrarse la actividad social y administrativa se produce un acceso de

vehículos para los que no existe un lugar adecuado de aparcamiento. No obstante existen todavía en la trama urbana numerosos espacios vacíos, ya sea huertos o patios traseros, de los que habría que seleccionar uno próximo al centro y mediante la gestión oportuna convertirlo en aparcamiento.

Finalmente hay que añadir que la parte sur del casco urbano, al no poder ensancharse por esta zona debido a la abrupta topografía, necesita una operación de "cierre" que contemple la ejecución de un paseo de borde con zonas ajardinadas y miradores de tal manera que se recalifique arquitectónica y ambientalmente esta zona.

1.2.6.2.- NUEVAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS CONDICIONANTES DEL CRECIMIENTO URBANO: LA OFERTA TURÍSTICA.

Al verse apartado de los efectos del desarrollismo turístico litoral, el municipio de Yunquera presenta niveles de conservación de sus paisajes, superiores a los de los municipios costeros. Paradójicamente, al no haberse visto inmerso en este desarrollismo incontrolado se puede rechazar cualquier intento de reproducir modelos de desarrollo turístico ya considerados obsoletos en muchas áreas mediterráneas donde han sido ensayados. Si añadimos al potencial que presenta el municipio para el "turismo medio ambiental", en auge de demanda actualmente, a través del Parque Natural de la Sierra de las Nieves, la existencia de otra actividad económica creciente como una fábrica textil que emplea a una gran parte de las mujeres del pueblo, así como industrias cárnicas, de reciente implantación y gran auge debido a la calidad del producto elaborado, tenemos un panorama casi completo del pequeño milagro económico que se puede suceder en esta área sustentado en recursos naturales como el clima y los singulares paisajes.

A nuestro entender la planificación de la actividad turística de Yunquera en el próximo futuro pasa por superar el déficit de infraestructuras viarias, la potenciación de las plazas de alojamientos y la diversificación territorial y estacional de la oferta a lo ancho, no sólo de la provincia, la región o el país, sino a lo largo de la temporada, siempre dentro de un escrupuloso respeto a su patrimonio cultural y ecológico.

La presencia de la Sierra de las Nieves hace que el principal potencial del municipio resida en el denominado "turismo medio ambiental", como ya hemos mencionado. Su situación, muy cerca de la Costa del Sol y de Ronda, favorece que numerosos visitantes, de origen nacional e internacional, accedan a visitar la zona, constituyéndose en un foco importante de oferta de ocio complementaría al turismo residencial y de sol-playa.

La Sierra de las Nieves, Parque Natural desde el 18 de Julio de 1.989, es uno de los enclaves naturales de mayor valor ecológico, paisajístico, botánico y faunístico de España digno de ser visitado y de obligada conservación. La milenaria influencia humana en los ritmos biológicos hace posible compatibilizar el desarrollo sostenido de los recursos naturales con la conservación de los valores ecológicos, antropológicos y culturales, para que paralelamente se produzca la promoción socioeconómica de los habitantes del municipio.

Desde Yunquera se llega al Parque Natural de la Sierra de las Nieves y sus alrededores, discurriendo por el Tajo de la Caina, los Pozos de la Nieve... se adentra el visitante en

una de las únicas zonas del mundo en donde aún perdura el pinsapo. Junto a éste, la riqueza botánica se ve incrementada con la presencia de quejigos, encinas, alcornoques, castaños, pinos, enebros, etc. Igualmente, una importante riqueza faunística y cinegética viene a complementar a la riqueza botánica mencionada.

Conscientes de ello los responsables municipales de Yunquera han puesto en marcha un proyecto de camping municipal en el camino de la sierra como mejor método de evitar la acampada libre e incontrolada. Aunque aún sin desarrollar, se ha destinado una parcela en el sector PP-1 a instalaciones hoteleras, para complementar otro posible proyecto de hotel en una de las casas señoriales del pueblo, convenientemente remodelada, la oferta turística de Yunquera se verá complementada con el hostel y la red de casas rurales de alquiler de temporada ya existentes y en explotación.

Así mismo, esta nueva forma de turismo demanda programas de educación ambiental y formación de personal especializado para trabajar en la oferta turística que se va creando. De este modo, el Ayuntamiento debe propiciar la formación conveniente de monitores, guías y conservadores medio ambientales, así como, de profesionales en otras actividades relacionadas con la hostelería y la gastronomía.

1.2.7.- NIVEL DE CUMPLIMIENTO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

Analizaremos en este punto de la memoria, el estado actual del nivel de cumplimiento del planeamiento vigente objeto de la Revisión.

El Análisis pormenorizado nos permitirá obtener los criterios de valoración de los siguientes conceptos:

- * Nivel de gestión municipal del planeamiento.
- * Nivel de gestión privada.
- * Crecimientos urbanos producidos.
- * Consolidación de suelo de sistemas locales de áreas libres y equipamientos.
- * Nivel de ejecución de los servicios urbanos.
- * Nivel de consolidación de edificaciones.
- * Suelos vacantes producidos por falta de desarrollo del planeamiento vigente.

Analizaremos de forma ordenada los suelos clasificados como urbano sujetos a actuación previa, los suelos clasificados como aptos para urbanizar y los sistemas generales ordenados en el planeamiento vigente.

1.- Suelo Urbano

1.1.- Unidad de Actuación 1. (UA.1)

- * Situado en posición noreste del casco urbano, entre el Camino del Seo, Calle la Venta y Calle sierra Blanquilla.
- * Tramitados los expedientes urbanísticos de desarrollo correspondientes a Proyecto de Urbanización y Proyecto de Parcelación.
- * Urbanización ejecutada, salvo en un tramo de vial.
- * No estaba sujeto a cesión de suelo para áreas libres y/o equipamientos.
- * Consolidada la edificación en un 75%.

1.2.- Unidad de Actuación 2. (UA.2)

- * Situado en posición noreste del caso urbano, entre el Camino del Seo, las Calles Nacimiento y la Carretera Comarcal.
- * Tramitados los expedientes urbanísticos de desarrollo correspondientes a Plan Especial y Proyectos de Urbanización.
- * Urbanización ejecutada, salvo un tramo de vial.
- * Sistemas locales de Areas libres y equipamientos urbanizados y cedidos al Ayuntamiento.
- * Consolidada la edificación en un 50%.

1.3.- Unidad de Actuación 3. (UA.3)

- * Situado en posición noroeste del casco urbano entre Calle Castillo y el Camino del Sacadillo.
- * Tramitados los expedientes urbanísticos de desarrollo correspondientes a Plan Especial y Proyecto de Urbanización.
- * Urbanización replanteada sin ejecutar.

- * No estaba sujeto a cesión de suelo para áreas libres y/o equipamientos.
- * Consolidada la edificación en un 40%.

1.4.- Unidad de Actuación 4. (UA.4)

- * Situado en posición central del ensanche del casco urbano, entre la Calle Carrillo y la Calle Blas Infante.
- * Tramitado el expediente urbanístico de desarrollo correspondiente a Proyecto de Urbanización.
- * Urbanización totalmente ejecutada.
- * No estaba sujeto a cesión de suelo para áreas libres y/o equipamientos.
- * Consolidada la edificación en su totalidad.

1.5.- Unidad de Actuación 5. (UA.5)

- * Situado en posición central del ensanche del casco urbano entre la Calle Blas Infante, la Calle Parada del Tren y los terrenos de la Industria Mayoral.
- * Tramitado el expediente urbanístico de desarrollo correspondiente a Proyecto de Urbanización.
- * Urbanización totalmente ejecutada.
- * No estaba sujeto a cesión de suelo para áreas libres y/o equipamientos.
- * Consolidada la edificación en un 70%.

1.6.- Actuación Municipal (P.O.)

- * Situado en posición noreste del casco urbano, anexo a la unidad de actuación 2 (UA.2) y apoyado en el Camino del Seo.
- * Tramitado el Proyecto de Edificación, correspondiente a Promoción Pública de Viviendas.
- * Urbanización totalmente ejecutada.
- * Consolidada la edificación.

1.7.- Modificación de Elementos

- * Como desarrollo de un intersticio del casco urbano, se tramitó una Modificación Puntual de Elementos que ordenaba el espacio urbano de parte de un huerto interior que da fachada a Calle Carrillo.
- * Tramitado el expediente urbanístico de desarrollo correspondiente a Estudio de Detalle y proyecto de Urbanización.
- * Urbanización ejecutada.
- * Consolidada la edificación.
- * No existían cesiones de suelo para sistema de áreas libres y/o equipamientos.

2.- Suelo Apto para Urbanizar

2.1.- Sector de planeamiento 1 (P.P.1)

- * Situado en posición norte del casco urbano, anexo a la Carretera Comarcal y a la unidad de actuación 2 (UA.2) en suelo urbano.
- * Tramitados los expedientes urbanísticos de desarrollo correspondientes a Plan Parcial de Ordenación y Proyecto de Urbanización.
- * Urbanización ejecutada.
- * Cesión de suelo para los sistemas locales de áreas libres y equipamientos realizado. Sin ejecutar la urbanización de estos sistemas.
- * Sin consolidación por la edificación.

2.2.- Sector de planeamiento 2. (P.P.2)

- * Sin iniciar la tramitación de los expedientes urbanísticos de desarrollo.

2.3.- Sector de planeamiento 3. (P.P.3)

- * Situado en posición norte del casco urbano, entre la Carretera Comarcal, la Avenida García Herrera y la Calle Blas Infante.
- * Tramitados los expedientes urbanísticos de desarrollo correspondientes a Plan Parcial de Ordenación y Proyecto de Urbanización.
- * Urbanización ejecutada.
- * Cesión de suelo para los sistemas locales de áreas libres y equipamientos realizados. Sin ejecutar la urbanización de estos sistemas.
- * Consolidada la edificación al 85%.

2.4.- Sector de planeamiento 4 (P.P.4)

- * Sin iniciar la tramitación de los expedientes urbanísticos de desarrollo.

2.5.- Sector de planeamiento 5 (P.P.5)

- * Sin iniciar la tramitación de los expedientes urbanísticos de desarrollo.

2.6.- Sector de planeamiento 6 (P.P.6)

- * Situado en posición sur del casco urbano, entre el Cementerio, y la Calle Aozaina.
- * Tramitados los expedientes urbanísticos de desarrollo correspondientes a Plan Parcial de Ordenación y Proyecto de Urbanización.
- * Urbanización replanteada sin ejecutar.
- * No realizada la cesión de suelo para los sistemas locales de áreas libres y equipamientos. sin ejecutar la urbanización de estos sistemas.
- * Sin consolidación por la edificación.

2.7.- Sector de planeamiento 7 (P.P.7)

- * Sin iniciar la tramitación de los expedientes urbanísticos de desarrollo.

2.8.- Sector de planeamiento industrial (P.P.I.)

- * Sin iniciar la tramitación de los expedientes urbanísticos de desarrollo.

2.9.- Cuadro Comparativo de los sectores de suelo apto para urbanizar. Conclusiones

Reflejamos en el cuadro siguiente los parámetros de superficie, edificabilidad bruta, techo edificable, densidad, número de viviendas, cesiones de sistemas locales de áreas libres y equipamientos, aportación del 10% del aprovechamiento de los sectores de suelo apto para urbanizar del planeamiento vigente.

SECTOR	SUPERF. M2.S.	POSICIÓN	EDIFICAB RUTA M2/M2.	TECHO EDIFICA. M2.C.	DENSIDAD M2./HA.	Nº VIVIENDAS	S.L. AREAS L. M2.S.	S. LOCAL EQUIPA.MM2. S.	10% APROVE. M2.C.	DESARROLLADOS O EN DESARROLLO
P.P.1	8.850	Norte del casco	0,42	3.717	20	18	900	450	372	SI
P.P.2	10.800	Norte del casco	0,30	3.240	20	21	1.100	675	324	---
P.P.3	34.000	Norte del ensanche del casco	0,45	15.300	30	102	3.400	2.600	1.530	SI
P.P.4	9.500	Central del ensanche-casco	0,45	4.275	30	28	950	725	427	---
P.P.5	21.300	Sur del casco	0,375	7.987	25	53	2.200	1.400	799	---
P.P.6	9.580	Oeste del borde del casco	0,375	3.592	25	24	960	620	359	SI
P.P.7	7.600	Central del casco	0,375	2.850	25	19	925	485	285	---
P.P.I Industrial	10.500	-----	0,65	6.825	-----	-----	1.100	425	682	---
TOTAL RESIDENCIAL	101.630	-----	0,403	40.961	26,07	265	10.435	6.955	4.096	---
TOTAL INDUSTRIAL	10.500	-----	0,65	6.825	-----	-----	1.100	425	682	---
TOTAL	112.130	-----	0,426	47.786	26,07	265	11.535	7.380	4.778	---
TOTAL SECTORES EN EJECUCIÓN	52.430	-----	-----	22.609	-----	144	5.260	3.670	2.261	--

Conclusiones

El nivel de desarrollo de estos sectores se puede sintetizar en las siguientes conclusiones:

- * La superficie de suelo puesta en desarrollo es del 46,76%.
- * El techo edificable consolidado es 13.055 m².t.c. correspondiente al 85% del sector 3; lo que supone el 31,74% del total de techo residencial ordenado, y el 27,21% del total edificable ordenado para esta categoría de suelos.
- * Solo se han construido 87 unidades de viviendas, del total de 265 viviendas ordenadas para este tipo de suelo, lo que supone el 32,83% del total de viviendas.
- * Los sistemas locales de áreas libres consolidadas, urbanizadas y en funcionamiento, equivale al 0%.
- * Los sistemas locales de equipamientos consolidados, urbanizados y en funcionamiento equivalen a 2.600 m²., lo que supone el 70,84% del total de sistemas locales de equipamientos.
- * No se han materializado las cesiones correspondientes al 10% del aprovechamiento para el Ayuntamiento.

3.- Sistemas Generales

3.1.- Sistema General de Equipamiento 1 (SGE.1)

- * Localizado en posición norte del casco urbano entre la Promoción Pública de Viviendas y la Unidad de Actuación 2 (UA.2).
- * Sujeto a la redacción y tramitación de Plan Especial de iniciativa pública sin formulación.

3.2.- Sistema General de Equipamiento 2 (SGE.2)

- * Localizado en la Avenida García Herrera, y constituye actualmente la Casa-Cuartel de la Guardia Civil.

3.3.- Sistema General de Equipamiento 3 (SGE.3)

- * Localizado en la Avenida García Herrera, y constituye actualmente un Centro Docente en funcionamiento.

3.4.- Sistema General de Equipamientos 4 (SGE.4)

- * Localizado en la Avenida García Herrera, y constituye actualmente un Centro Docente, en funcionamiento.

3.5.- Sistema General de Equipamientos 5 (SGE.5)

- * Localizado en suelo vacante entre las traseras de edificaciones de Calle Castillo y Camino del Secadillo.
- * Sujeto a redacción y tramitación de Plan Especial de iniciativa pública sin formulación.

3.6.- Sistema General de Equipamientos 6 (SGE.6)

- * Corresponde al actual Cementerio municipal, situado en uno de los accesos del casco urbano, con frente a Calle Alosaina.

3.7.- Sistema General de Areas Libres (SGAL.1)

- * Localizado en un espacio de vacante en el intersticio del casco urbano, entre Calle Cerrillo y la Plaza de la Universidad.
- * Sujeto a redacción y tramitación de Plan Especial de iniciativa pública, sin formulación.

1.3.1.- LAS GRANDES CUESTIONES TERRITORIALES Y URBANAS DE YUNQUERA. SUS PROBLEMAS Y OPORTUNIDADES

1.- Una situación territorial que hay que aprovechar.

Yunquera se encuentra en una zona geográfica privilegiada y en un marco incomparable para que se produzca el desarrollo de una actividad turística relacionada con el medio físico-natural y con las crecientes demandas de turismo rural. Un medio físico, en el que se combinan paisajes de terrazas con regadíos, castaños, masas pétreas, impresionantes bosques de pinsapos etc., configura el valor más importante para potenciar un desarrollo turístico armónico y ponderado que no rompa con el equilibrio natural.

No obstante, para conseguir estos objetivos, al margen de que se realice una planificación cuidadosa a nivel municipal, es necesario mejorar su accesibilidad a través de la carretera comarcal C-344 (hacia Ronda y hacia Málaga), carretera con un deplorable trazado y un firme en pésimo estado de conservación. También es necesario sacarla a Yunquera de una situación de marginalidad que se ha visto agravada en la actualidad con la mejora del enlace de Ronda con San Pedro de Alcántara, que permite una vía alternativa, a esta, con la costa y con Málaga y por el interior con Antequera, a través de Campillos por la carretera comarcal C-341.

Es necesario pues, que se establezca una nueva conexión Yunquera-Málaga utilizando el trazado viario del eje del Guadalhorce. Trazado que permitirá en la práctica Yunquera salir de esta situación de fondo de saco en que se encuentra a la vez que verá potenciada su relación con Málaga y con los municipios que forman el valle del Guadalhorce.

2.- Un medio físico que hay que proteger y utilizar de forma cualitativa.

El medio físico del municipio contiene importantes valores agrícolas, forestales, paisajísticos, arqueológicos, etc. que es necesario proteger pero al mismo tiempo esta protección debe ser cualificada y activa dándole a cada suelo una función ya sea ésta agrícola, paisajística, forestal, de servicios, infraestructural, turística etc. De este modo, en aquella parte del territorio que presentan los mayores valores paisajísticos y ambientales (Sierra El Pinar, Sierra Blanquilla, Monte Morena de Briñuela) deben proponerse un uso ambiental y ecológico que respetando los valores naturales de estos suelos permitan también su aprovechamiento. Para ello y adaptándose a la adecuación que hacen estas Normas Subsidiarias de Planeamiento y partiendo de ellas establecer espacios que permitan la creación de zonas de acampada, de observatorios, de itinerarios de interés ambiental, de adecuaciones naturalísticas y recreativas etc.

Asimismo en aquellas otras zonas en las que existan importantes valores agrícolas, paisajísticos, forestales etc. deben proponerse medidas adecuadas que permitan usos compatibles con la protección de dichos valores.

3.- Una propuesta turística cualificada en suelo rústico.

Yunquera tiene la oportunidad de aprovechar las nuevas Normas Subsidiarias para ordenar sus capacidades territoriales que le permitan poner las medidas necesarias para evitar posibles procesos especulativos y adoptar opciones estratégicas cualificadas tendentes a limitar la oferta turística desordenada y masificada para lo cual precisa conseguir un objetivo prioritario: cualificar y ordenar esta oferta. Conseguir este objetivo supone que sus

capacidades territoriales se deben entender claramente unidas a la protección y reconocimiento del alto valor de su medio físico y paisaje.

El territorio es hoy un recurso de gran valor, y por ello debe protegerse en su mayor extensión. Igualmente se debe rechazar, tanto la pretensión de protegerlo indiscriminadamente como la de aceptar de modo indiscriminado toda actuación turística en razón, absolutamente demagógica, de que crea riqueza y es una actividad económica rentable.

Las Normas acotan los espacios naturales en sus distintas graduaciones, siendo absolutamente fiel a los espacios de El Plan Especial de Protección del Medio Físico y al Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía. Asimismo limitan los usos, y reclaman para aquellos su protección o incluso su parcial regeneración para recobrar sus condiciones primigenias. Las Normas reconocen cuidadosamente el medio físico de Yunquera, identificando sus paisajes y elementos territoriales, catalogando y delimitando espacios y dotando a éstos de instrumentos y figuras de forma que su territorio pueda ser gestionado adecuadamente.

Pensamos que la protección sin más de cualquier parte del territorio está abocada al fracaso si no existe una política propositiva del mismo, apoyada en criterios aplicados de acuerdo con los estudios de valoración del medio físico natural. Por ello, las Normas proponen una estrategia de protección activa para el territorio de Yunquera, en la que a cada suelo se le asigne una función, sea ésta agrícola, forestal, paisajística, de servicios o turística.

Hoy en día, el viejo modelo de desarrollo turístico, basado en la intensiva explotación de recursos medioambientales, no sólo está agotado sino que ha perdido todo atractivo para el turismo tanto nacional como internacional. En este sentido en Yunquera hay que aplicar nuevos planteamientos turísticos que se dirijan hacia modelos de desarrollo turístico de micro-escala, muy cualificados, no en su acepción económica sino paisajística y medio-ambiental y por tanto imbricados en la protección de su medio natural que es el motor entorno al cual pensamos se debe generar y articular las posibles opciones micro-turísticas del municipio de Yunquera.

En este sentido los rasgos generales de este desarrollo podrían ser:

- la consideración de que el turismo es un sector terciario avanzado que puede y debe aportar efectos beneficiosos, incluso de carácter medioambiental. Cualquier opción de desarrollo económico cualitativo y sostenido para Yunquera pasa por un sector turístico rentable y cualificado medioambientalmente; por un turismo integrado en el territorio que atienda la vocación y aptitud del medio físico y social de cada zona y en ningún caso a los imperativos del mercado.

- la reafirmación del papel del planeamiento y del análisis paisajístico y medio-ambiental frente al mercado como factor exclusivo de regulación del desarrollo turístico antes de que se produzca un proceso especulativo del territorio por lo que es conveniente planificar el desarrollo, integrando ordenación del territorio, medio físico y sector turístico.

- la oportunidad de promover, con enorme cautela y selección (no masificación), el patrimonio natural y cultural de Yunquera mediante el Centro de Iniciativas Turísticas del Parque Natural Sierra de Las Nieves en términos comerciales y empresariales, permitiendo con ello, una intervención empresarial cuidada, minoritaria y ordenada de efectos muy beneficiosos para el municipio.

- la posibilidad de que el Ayuntamiento promueva instrumentos de actuación y de comercialización con la iniciativa pública y privada, siempre en una línea de consenso entendida como participación real y profunda de la sociedad en la búsqueda de nuevas perspectivas de futuro.

- la vocación por un turismo micro selectivo y minoritario con claras intenciones medio-ambientales y paisajísticas.

Estas son algunas de las claves que las Normas aportan para reordenar los usos del municipio en cuanto reconoce las diferencias de organización de los espacios del territorio: turístico, forestal, agrícola, paisajístico o de servicios respecto a la organización de la ciudad "tradicional", y dotarlos de normas, conceptos y formas diferenciadas que coloquen en su sitio los diversos elementos que componen el municipio de Yunquera, sobretodo en sus usos y en las formas en que estos se organizan en el espacio.

Este uso activo y cualificado del territorio debe contemplar también como propuesta una opción estratégica de la oferta turística que entronque con la nueva filosofía ambientalista, que reconoce el "progreso" y las crecientes demandas de ocio en la sociedad pero que intenta canalizarlas en un desarrollo armónico con el medio físico mediante las prácticas de actividades y construcciones de tipo turístico-recreativo de muy baja densidad y muy cualificado, en definitiva, de nulo impacto. Para encajar estas actuaciones en suelo rústico hay que ser cuidadoso con su paisaje, con sus caminos, con sus valores forestales, con sus tipologías constructivas.

Pensamos que en Yunquera, y de acuerdo con estos postulados ambientalistas, el modelo de desarrollo turístico que se debe plantear tiene que responder a esta nueva filosofía de micro-turismo a la vez que debe de servir para dar solución a las demandas de servicios, cada vez más crecientes, que tiene planteado Yunquera y el Parque Natural Sierra de Las Nieves, verdadero motor del desarrollo turístico del municipio y cuya filosofía debe extenderse a todo el territorio colindante. Entre otras opciones, planteamos que este desarrollo turístico se realice en el camino de la sierra de las Nieve, camino que corresponde con la vía pecuaria que se dirige desde el casco urbano de Yunquera a la única entrada que tiene el Parque Natural dentro del municipio. De esta forma, el camino de la sierra de las Nieves, cobra una función espacial propia, de antesala del Parque Natural Sierra de las Nieves, y se transforma en el eje de este desarrollo micro-turístico-recreativo en donde se promueven seleccionadas y muy estudiadas ofertas blandas necesarias para este desarrollo.

Con esta propuesta selectiva del territorio se evitaría, como ocurre en otros municipios de segunda línea de la provincia, que el suelo no urbanizable se ocupe con un uso turístico residencial de segunda residencia que desde el punto de vista tipológico está acabando con la estructura tradicional del suelo rústico, y desde el punto de vista de la planificación territorial, está hipotecando el suelo para futuras actuaciones.

4.- El basurero, los vertidos de aguas fecales: dos problemas medio-ambientales.

El basurero de la localidad, aunque se encuentra alejado del casco urbano, constituye otro de los problemas que estas Normas Subsidiarias deben de solucionar. Para ello debería gestionarse la posibilidad de mancomunar el tratamiento de residuos sólidos con otros municipios con lo que se conseguiría eliminar una gran cantidad de basuras y la posibilidad de reciclarlas en parte. Para corregir esta situación, la diputación está redactando el Plan director de Residuos Sólidos de la Provincia de Málaga que viene a corregir este déficit y que

sitúa la planta de tratamiento, para el área de estudio, en el término municipal de Casarabonela y dispone estaciones de recogida en cada uno de los municipios mancomunados.

Otro problema territorial ambiental es el vertido de aguas fecales del casco urbano de Yunquera, las cuales van directamente sin tratamiento alguno, al río de Plano y posteriormente a río Grande. Sería conveniente la instalación de una planta depuradora que viniera a corregir esta situación, por otra parte muy habitual en la mayoría de los municipios de nuestra provincia por el alto coste que una infraestructura de este tipo supone. No obstante, las normas prevén la ubicación de una planta depuradora que debería englobarse en un proyecto más general a nivel municipal para la obtención de recursos, dado que la Junta de Andalucía tiene previsto acometer, previo informe que lo justifique, el saneamiento del río Guadalhorce, y por tanto de su cuenca hidrológica.

5.- Potenciar los espacios verdes, de los ríos y arroyos existentes.

Las riberas de los ríos y los arroyos de Yunquera, constituyen elementos físicos estructurantes del entorno territorial del municipio, conforman un perfil arbolado de gran belleza paisajística que debe potenciarse con nuevas plantaciones de arboledas y cuidando su desarrollo. Para ello debe impedirse la construcción de edificaciones, ya sean residenciales o de otro tipo, en sus proximidades para lo que sería deseable mantener como zona libre todo el terreno existente en sus alrededores.

6.- Algunas sugerencias para mejorar la estructura y la imagen urbana.

La renovación morfológica, arquitectónica y tipológica de los últimos años han deteriorado la estructura y la imagen urbana de Yunquera. A continuación se exponen algunas sugerencias para mejorarla:

- Se deben prohibir en el casco antiguo la construcción de vuelos que den a fachada así como los materiales no tradicionales, especialmente los terrazos y la cerámica, que tanto en las terrazas como en los zócalos se utilizan.

- Debe potenciarse el uso de techos inclinados a doble cubierta con teja tradicional u otra que la imite y prohibirse en todo el casco el uso de uralita así como de tejas de otros tipos y colores.

- Debe potenciarse la creación de nuevos espacios verdes públicos en todo lo que constituye el casco histórico de Yunquera. Hay una falta de generosidad de estos espacios en general, en todo el municipio. Situación que no puede verse justificada por la existencia en las inmediaciones del pueblo del Parque Natural Sierra de Las Nieves. Hay pues que crear plazas y espacios verdes que permeabilicen el pueblo, principalmente en su casco histórico, abrir nuevas calles que terminen de organizar la estructura viaria interior del pueblo, así como crear bulevares perimetrales a lo ya consolidado que sirvan de bisagra entre las construcciones ya existentes y las nuevas implantaciones edificatorias que se produzcan.

- Potenciar la implantación de mobiliario urbano con un uso funcional a la vez que decorativo que enlace con las tipologías propias del municipio.

- Hay que crear aparcamientos en aquellas zonas más conflictivas aprovechando los posibles solares existentes que posibiliten la implantación de este uso, ya que se ha detectado en algunos puntos, principalmente en la plaza del Ayuntamiento esta problemática.

- Debe potenciarse la construcción de una estación de autobús que venga a resolver la situación conflictiva que actualmente plantea la llegada del autobús en la plaza del Ayuntamiento de Yunquera. Esta infraestructura permitirá dar un mejor y más cualificado servicio al municipio.

- Hay que mejorar los bordes urbanos actualmente indefinidos. Los bordes del casco urbano presentan en la actualidad un aspecto marcado por la falta de una planificación adecuada que ahora el plan deberá reordenar, imbricando las calles del casco con las nuevas que deben estructurar estas zonas, dejando los espacios libres necesarios, creando vías de borde con arbolado que cierren el casco allí donde sea necesario, etc .

7.- El polígono industrial.

Yunquera es un pueblo cuya actividad primordial ha sido la que corresponde a la realización de la actividad agrícola. No obstante siempre ha alcanzado un gran peso el sector industrial relacionado con la actividad agrícola (chacinas) y textil este último con una gran implantación en la economía del pueblo.

La necesidad de edificación relacionada con el uso de la explotación agrícola se ha ido solucionando mediante la construcción de naves, implantadas en la propia explotación, mientras que la industria textil ha ocupado y ocupa una posición central dentro de lo que constituye el casco urbano de Yunquera. Ahora es necesario reordenar este espacio industrial existente y adaptarlo a las nuevas determinaciones infraestructurales que el municipio demanda.

Actualmente se precisa la adecuación de un suelo de uso industrial donde instalar nuevas edificaciones. Este suelo debe seguir un esquema de localización preferente: estar próximo al núcleo urbano y a las vías de comunicación (carretera) existentes a la vez que es necesario que su implantación no suponga un obstáculo que deteriore la imagen visual del pueblo.

1.3.1.- LAS GRANDES CUESTIONES TERRITORIALES Y URBANAS DE YUNQUERA. SUS PROBLEMAS Y OPORTUNIDADES

1.- Una situación territorial que hay que aprovechar.

Yunquera se encuentra en una zona geográfica privilegiada y en un marco incomparable para que se produzca el desarrollo de una actividad turística relacionada con el medio físico-natural y con las crecientes demandas de turismo rural. Un medio físico, en el que se combinan paisajes de terrazas con regadíos, castaños, masas pétreas, impresionantes bosques de pinsapos etc., configura el valor más importante para potenciar un desarrollo turístico armónico y ponderado que no rompa con el equilibrio natural.

No obstante, para conseguir estos objetivos, al margen de que se realice una planificación cuidadosa a nivel municipal, es necesario mejorar su accesibilidad a través de la carretera comarcal C-344 (hacia Ronda y hacia Málaga), carretera con un deplorable trazado y un firme en pésimo estado de conservación. También es necesario sacarla a Yunquera de una situación de marginalidad que se ha visto agravada en la actualidad con la mejora del enlace de Ronda con San Pedro de Alcántara, que permite una vía alternativa, a esta, con la costa y con Málaga y por el interior con Antequera, a través de Campillos por la carretera comarcal C-341.

Es necesario pues, que se establezca una nueva conexión Yunquera-Málaga utilizando el trazado viario del eje del Guadalhorce. Trazado que permitirá en la práctica Yunquera salir de esta situación de fondo de saco en que se encuentra a la vez que verá potenciada su relación con Málaga y con los municipios que forman el valle del Guadalhorce.

2.- Un medio físico que hay que proteger y utilizar de forma cualitativa.

El medio físico del municipio contiene importantes valores agrícolas, forestales, paisajísticos, arqueológicos, etc. que es necesario proteger pero al mismo tiempo esta protección debe ser cualificada y activa dándole a cada suelo una función ya sea ésta agrícola, paisajística, forestal, de servicios, infraestructural, turística etc. De este modo, en aquella parte del territorio que presentan los mayores valores paisajísticos y ambientales (Sierra El Pinar, Sierra Blanquilla, Monte Morena de Briñuela) deben proponerse un uso ambiental y ecológico que respetando los valores naturales de estos suelos permitan también su aprovechamiento. Para ello y adaptándose a la adecuación que hacen estas Normas Subsidiarias de Planeamiento y partiendo de ellas establecer espacios que permitan la creación de zonas de acampada, de observatorios, de itinerarios de interés ambiental, de adecuaciones naturalísticas y recreativas etc.

Asimismo en aquellas otras zonas en las que existan importantes valores agrícolas, paisajísticos, forestales etc. deben proponerse medidas adecuadas que permitan usos compatibles con la protección de dichos valores.

3.- Una propuesta turística cualificada en suelo rústico.

Yunquera tiene la oportunidad de aprovechar las nuevas Normas Subsidiarias para ordenar sus capacidades territoriales que le permitan poner las medidas necesarias para evitar posibles procesos especulativos y adoptar opciones estratégicas cualificadas tendentes a limitar la oferta turística desordenada y masificada para lo cual precisa conseguir un objetivo prioritario: cualificar y ordenar esta oferta. Conseguir este objetivo supone que sus

capacidades territoriales se deben entender claramente unidas a la protección y reconocimiento del alto valor de su medio físico y paisaje.

El territorio es hoy un recurso de gran valor, y por ello debe protegerse en su mayor extensión. Igualmente se debe rechazar, tanto la pretensión de protegerlo indiscriminadamente como la de aceptar de modo indiscriminado toda actuación turística en razón, absolutamente demagógica, de que crea riqueza y es una actividad económica rentable.

Las Normas acotan los espacios naturales en sus distintas graduaciones, siendo absolutamente fiel a los espacios de El Plan Especial de Protección del Medio Físico y al Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía. Asimismo limitan los usos, y reclaman para aquellos su protección o incluso su parcial regeneración para recobrar sus condiciones primigenias. Las Normas reconocen cuidadosamente el medio físico de Yunquera, identificando sus paisajes y elementos territoriales, catalogando y delimitando espacios y dotando a éstos de instrumentos y figuras de forma que su territorio pueda ser gestionado adecuadamente.

Pensamos que la protección sin más de cualquier parte del territorio está abocada al fracaso si no existe una política propositiva del mismo, apoyada en criterios aplicados de acuerdo con los estudios de valoración del medio físico natural. Por ello, las Normas proponen una estrategia de protección activa para el territorio de Yunquera, en la que a cada suelo se le asigne una función, sea ésta agrícola, forestal, paisajística, de servicios o turística.

Hoy en día, el viejo modelo de desarrollo turístico, basado en la intensiva explotación de recursos medioambientales, no sólo está agotado sino que ha perdido todo atractivo para el turismo tanto nacional como internacional. En este sentido en Yunquera hay que aplicar nuevos planteamientos turísticos que se dirijan hacia modelos de desarrollo turístico de micro-escala, muy cualificados, no en su acepción económica sino paisajística y medio-ambiental y por tanto imbricados en la protección de su medio natural que es el motor entorno al cual pensamos se debe generar y articular las posibles opciones micro-turísticas del municipio de Yunquera.

En este sentido los rasgos generales de este desarrollo podrían ser:

- la consideración de que el turismo es un sector terciario avanzado que puede y debe aportar efectos beneficiosos, incluso de carácter medioambiental. Cualquier opción de desarrollo económico cualitativo y sostenido para Yunquera pasa por un sector turístico rentable y cualificado medioambientalmente; por un turismo integrado en el territorio que atienda la vocación y aptitud del medio físico y social de cada zona y en ningún caso a los imperativos del mercado.

- la reafirmación del papel del planeamiento y del análisis paisajístico y medio-ambiental frente al mercado como factor exclusivo de regulación del desarrollo turístico antes de que se produzca un proceso especulativo del territorio por lo que es conveniente planificar el desarrollo, integrando ordenación del territorio, medio físico y sector turístico.

- la oportunidad de promover, con enorme cautela y selección (no masificación), el patrimonio natural y cultural de Yunquera mediante el Centro de Iniciativas Turísticas del Parque Natural Sierra de Las Nieves en términos comerciales y empresariales, permitiendo con ello, una intervención empresarial cuidada, minoritaria y ordenada de efectos muy beneficiosos para el municipio.

- la posibilidad de que el Ayuntamiento promueva instrumentos de actuación y de comercialización con la iniciativa pública y privada, siempre en una línea de consenso entendida como participación real y profunda de la sociedad en la búsqueda de nuevas perspectivas de futuro.

- la vocación por un turismo micro selectivo y minoritario con claras intenciones medio-ambientales y paisajísticas.

Estas son algunas de las claves que las Normas aportan para reordenar los usos del municipio en cuanto reconoce las diferencias de organización de los espacios del territorio: turístico, forestal, agrícola, paisajístico o de servicios respecto a la organización de la ciudad "tradicional", y dotarlos de normas, conceptos y formas diferenciadas que coloquen en su sitio los diversos elementos que componen el municipio de Yunquera, sobretodo en sus usos y en las formas en que estos se organizan en el espacio.

Este uso activo y cualificado del territorio debe contemplar también como propuesta una opción estratégica de la oferta turística que entronque con la nueva filosofía ambientalista, que reconoce el "progreso" y las crecientes demandas de ocio en la sociedad pero que intenta canalizarlas en un desarrollo armónico con el medio físico mediante las prácticas de actividades y construcciones de tipo turístico-recreativo de muy baja densidad y muy cualificado, en definitiva, de nulo impacto. Para encajar estas actuaciones en suelo rústico hay que ser cuidadoso con su paisaje, con sus caminos, con sus valores forestales, con sus tipologías constructivas.

Pensamos que en Yunquera, y de acuerdo con estos postulados ambientalistas, el modelo de desarrollo turístico que se debe plantear tiene que responder a esta nueva filosofía de micro-turismo a la vez que debe de servir para dar solución a las demandas de servicios, cada vez más crecientes, que tiene planteado Yunquera y el Parque Natural Sierra de Las Nieves, verdadero motor del desarrollo turístico del municipio y cuya filosofía debe extenderse a todo el territorio colindante. Entre otras opciones, planteamos que este desarrollo turístico se realice en el camino de la sierra de las Nieve, camino que corresponde con la vía pecuaria que se dirige desde el casco urbano de Yunquera a la única entrada que tiene el Parque Natural dentro del municipio. De esta forma, el camino de la sierra de las Nieves, cobra una función espacial propia, de antesala del Parque Natural Sierra de las Nieves, y se transforma en el eje de este desarrollo micro-turístico-recreativo en donde se promueven seleccionadas y muy estudiadas ofertas blandas necesarias para este desarrollo.

Con esta propuesta selectiva del territorio se evitaría, como ocurre en otros municipios de segunda línea de la provincia, que el suelo no urbanizable se ocupe con un uso turístico residencial de segunda residencia que desde el punto de vista tipológico está acabando con la estructura tradicional del suelo rústico, y desde el punto de vista de la planificación territorial, está hipotecando el suelo para futuras actuaciones.

4.- El basurero, los vertidos de aguas fecales: dos problemas medio-ambientales.

El basurero de la localidad, aunque se encuentra alejado del casco urbano, constituye otro de los problemas que estas Normas Subsidiarias deben de solucionar. Para ello debería gestionarse la posibilidad de mancomunar el tratamiento de residuos sólidos con otros municipios con lo que se conseguiría eliminar una gran cantidad de basuras y la posibilidad de reciclarlas en parte. Para corregir esta situación, la diputación está redactando el Plan director de Residuos Sólidos de la Provincia de Málaga que viene a corregir este déficit y que

sitúa la planta de tratamiento, para el área de estudio, en el término municipal de Casarabonela y dispone estaciones de recogida en cada uno de los municipios mancomunados.

Otro problema territorial ambiental es el vertido de aguas fecales del casco urbano de Yunquera, las cuales van directamente sin tratamiento alguno, al río de Plano y posteriormente a río Grande. Sería conveniente la instalación de una planta depuradora que viniera a corregir esta situación, por otra parte muy habitual en la mayoría de los municipios de nuestra provincia por el alto coste que una infraestructura de este tipo supone. No obstante, las normas prevén la ubicación de una planta depuradora que debería englobarse en un proyecto más general a nivel municipal para la obtención de recursos, dado que la Junta de Andalucía tiene previsto acometer, previo informe que lo justifique, el saneamiento del río Guadalhorce, y por tanto de su cuenca hidrológica.

5.- Potenciar los espacios verdes, de los ríos y arroyos existentes.

Las riberas de los ríos y los arroyos de Yunquera, constituyen elementos físicos estructurantes del entorno territorial del municipio, conforman un perfil arbolado de gran belleza paisajística que debe potenciarse con nuevas plantaciones de arboledas y cuidando su desarrollo. Para ello debe impedirse la construcción de edificaciones, ya sean residenciales o de otro tipo, en sus proximidades para lo que sería deseable mantener como zona libre todo el terreno existente en sus alrededores.

6.- Algunas sugerencias para mejorar la estructura y la imagen urbana.

La renovación morfológica, arquitectónica y tipológica de los últimos años han deteriorado la estructura y la imagen urbana de Yunquera. A continuación se exponen algunas sugerencias para mejorarla:

- Se deben prohibir en el casco antiguo la construcción de vuelos que den a fachada así como los materiales no tradicionales, especialmente los terrazos y la cerámica, que tanto en las terrazas como en los zócalos se utilizan.

- Debe potenciarse el uso de techos inclinados a doble cubierta con teja tradicional u otra que la imite y prohibirse en todo el casco el uso de uralita así como de tejas de otros tipos y colores.

- Debe potenciarse la creación de nuevos espacios verdes públicos en todo lo que constituye el casco histórico de Yunquera. Hay una falta de generosidad de estos espacios en general, en todo el municipio. Situación que no puede verse justificada por la existencia en las inmediaciones del pueblo del Parque Natural Sierra de Las Nieves. Hay pues que crear plazas y espacios verdes que permeabilicen el pueblo, principalmente en su casco histórico, abrir nuevas calles que terminen de organizar la estructura viaria interior del pueblo, así como crear bulevares perimetrales a lo ya consolidado que sirvan de bisagra entre las construcciones ya existentes y las nuevas implantaciones edificatorias que se produzcan.

- Potenciar la implantación de mobiliario urbano con un uso funcional a la vez que decorativo que enlace con las tipologías propias del municipio.

- Hay que crear aparcamientos en aquellas zonas más conflictivas aprovechando los posibles solares existentes que posibiliten la implantación de este uso, ya que se ha detectado en algunos puntos, principalmente en la plaza del Ayuntamiento esta problemática.

- Debe potenciarse la construcción de una estación de autobús que venga a resolver la situación conflictiva que actualmente plantea la llegada del autobús en la plaza del Ayuntamiento de Yunquera. Esta infraestructura permitirá dar un mejor y más cualificado servicio al municipio.

- Hay que mejorar los bordes urbanos actualmente indefinidos. Los bordes del casco urbano presentan en la actualidad un aspecto marcado por la falta de una planificación adecuada que ahora el plan deberá reordenar, imbricando las calles del casco con las nuevas que deben estructurar estas zonas, dejando los espacios libres necesarios, creando vías de borde con arbolado que cierren el casco allí donde sea necesario, etc .

7.- El polígono industrial.

Yunquera es un pueblo cuya actividad primordial ha sido la que corresponde a la realización de la actividad agrícola. No obstante siempre ha alcanzado un gran peso el sector industrial relacionado con la actividad agrícola (chacinas) y textil este último con una gran implantación en la economía del pueblo.

La necesidad de edificación relacionada con el uso de la explotación agrícola se ha ido solucionando mediante la construcción de naves, implantadas en la propia explotación, mientras que la industria textil ha ocupado y ocupa una posición central dentro de lo que constituye el casco urbano de Yunquera. Ahora es necesario reordenar este espacio industrial existente y adaptarlo a las nuevas determinaciones infraestructurales que el municipio demanda.

Actualmente se precisa la adecuación de un suelo de uso industrial donde instalar nuevas edificaciones. Este suelo debe seguir un esquema de localización preferente: estar próximo al núcleo urbano y a las vías de comunicación (carretera) existentes a la vez que es necesario que su implantación no suponga un obstáculo que deteriore la imagen visual del pueblo.

1.3.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA ESTRUCTURA DEL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO

1.- CRITERIOS.

Para la definición de los espacios especialmente protegidos que componen las estructuras del suelo no urbanizable protegido en el municipio de Yunquera, se han seguido las siguientes disposiciones y criterios:

- a) Ley 4/1.989 de 27 de marzo de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y la Fauna Silvestre.
- b) Ley de la Comunidad Autónoma de 2/1.989 de 18 de Junio por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos y se establecen medidas adicionales de protección.(En ellas se desarrollan las siguientes figuras: Parques Naturales, Parajes Naturales y Reservas Naturales).
- c) Las Normas del Plan Especial de Protección del Medio Físico Provincial.
- d) Otras legislaciones sectoriales que puedan conllevar la definición de espacios protegidos, en particular, la Ley y el Plan Forestal, la Ley de Aguas, Ley de vías Pecuarias y el Catálogo de Yacimientos Arqueológicos de la Provincia de Málaga.
- e) Los estudios propios de las Normas Subsidiarias de Yunquera sobre el medio físico y el paisaje.

Dentro del término municipal de Yunquera existen dos figuras de protección inventariadas en la segunda ley. Se trata del Parque Natural Sierra de las Nieves de 16.564 Has, que afecta a los municipios de Yunquera, Istan, Monda, Parauta, Ronda, Tolox. Este Parque Natural forma parte del espacio de protección integral P.E.-1, de mayores dimensiones dentro del P.E.P.M.F. que afecta en su extremo sur-occidental a una parte del municipio de Yunquera. Así mismo, se encuentra la Reserva Nacional de Caza Mayor de la Serranía de Ronda de 23.340,61 Has., que afecta a los términos municipales de Yunquera, Tolox, Istan, Ojen, Marbella, Parauta y Ronda. En Yunquera ocupa 1.801,47 Has; 12,88 de propiedad particular y el resto 1.788,59 de propiedad municipal, aunque la administración del monte la efectúa la Agencia del Medio Ambiente. Sin embargo, la gestión, a raíz de la creación en 1.984 de la Comunidad Autónoma Andaluza y traspaso de competencias, pasa a depender del Instituto Andaluz de Reforma Agraria, organismo integrado en la Consejería de Agricultura y Pesca de la Junta de Andalucía, y que hasta el momento continúa encargado de su gestión.

La Reserva, al igual que el Parque Natural, forma parte del espacio de Protección Integral P.E.-1 del P.E.P.M.F. que afecta al igual que el Parque al extremo sur-occidental del municipio de Yunquera.

Los espacios de protección del P.E.P.M.F. provincial que afectan al municipio de Yunquera son:

ESPACIOS CATALOGADOS.	NOMBRE.	TIPO DE PROTECCIÓN.	SUPERFICIE
P.E.- 1	Sierra de las Nieves.	Integral.	1.361,6 HA.
F.R.- 3	La Fuensanta-Los Sauces.	Especial Compatible.	1.056 Ha.
C.S.-13	Sierras Prieta-Cabrilla-Alcaparaín.	Especial Compatible.	1.120 Ha.

El P.E.P.M.F. establece en su Norma 4 la necesidad de adecuar el nuevo planeamiento urbanístico al P.E.P.M.F., así como a respetar las limitaciones y usos impuestos por el mismo. Al mismo tiempo incide en la necesidad de que de una mayor y detallada información elaborada para la redacción del planeamiento se deriven cambios que afecten al P.E.P.M.F., con la única finalidad de adaptar la normativa que mejor se ajuste a la realidad existente y siempre y cuando ésta se justifique. A esta adecuación del P.E.P.M.F. se dedican los siguientes apartados.

Por lo que respecta a las legislaciones sectoriales se han tenido en cuenta las siguientes legislaciones:

- Ley de Aguas de 2 de Agosto de 1.985.
- Ley de Riberas de 18 de Octubre de 1.941 que sirve para que se efectúen los deslindes de las riberas estimadas del Guadalhorce, y río Grande, arroyo Las Cañas, arroyo Casarabonela arroyo Comendador, arroyo de Geba, siendo estas riberas estimadas de propiedad del IARA.
- Ley de Patrimonio del Estado de 10 de Marzo de 1.941.
- Ley de Patrimonio Forestal del Estado desarrollada por el Reglamento de 30 de Marzo de 1.941.
- Ley de Montes de 8 de Junio de 1.957, desarrollada por el Reglamento de Montes, Decreto 485 de 1.962.
- Ley de Vías Pecuarias de 27 de Junio de 1.974 y Decreto de 24 de Julio de 1.975

Además se ha tenido en cuenta el Catálogo de Yacimientos Arqueológicos de la Provincia de Málaga de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

Por último, se han tenido en cuenta nuestros propios análisis y trabajos de campo realizados a lo largo de la redacción de estas Normas Subsidiarias que nos posibilitan la mejor adecuación y conocimiento de las características físicas, territoriales y paisajísticas del suelo no urbanizable de Yunquera.

2.- MODIFICACIONES Y ADECUACIONES DEL P.E.P.M.F.

Las modificaciones que se introducen en la adecuación del P.E.P.M.F. están motivadas por el mayor grado de detalle de la información recogida para la redacción de estas Normas Subsidiarias. En general, las modificaciones introducidas no alteran sustancialmente el régimen de protecciones establecido en el Plan Especial de Protección del Medio Físico.

En este sentido y siguiendo las directrices propuestas en el Suelo No Urbanizable de Protección Especial (S.N.U.P.E.) se establecen dos tipos genéricos de protección en función de las características físico naturales del territorio y de los procesos que actúan sobre el mismo:

- a) Protección Especial Integral.
 - a.1.- Yacimientos de Interés Científico.
 - a.2.- Parajes Excepcionales

- b) Protección Especial Compatible.
 - b.1.- Complejos Serranos de Interés Ambiental.
 - b.2.- Espacios Forestales de Interés Recreativo.
 - b.3.- Paisajes Agrarios Singulares.
 - b.4.- Complejos Ribereños de Interés Ambiental.

El resto del suelo no urbanizable tendrá la consideración de suelo no protegido dividido en la categoría de No Urbanizable Común. El suelo de regadío está recogido en la Protección Especial Compatible Paisajes Agrarios Singulares.

Las adecuaciones y modificaciones que afectan al Plan Especial de Protección del Medio Físico (P.E.P.M.F.) por el desarrollo de estas N.N.S.S. se pueden considerar genéricamente de dos tipos:

- 1.- Ajustes de límites de las Protecciones Especiales establecidas por el P.E.P.M.F.
- 2.- Introducción de categorías de Protección Especial sobre espacios no protegidos por el P.E.P.M.F.

Ajuste de límites de las protecciones especiales establecida en el P.E.P.M.F.

Dentro del término municipal de Yunquera el P.E.P.M.F. establece dos tipos de protección especial compatible:

- a) Complejo Serrano (CS-13). Sierras Prieta-Cabrillas-Alcaparaín.
- b) Forestal Recreativo (F.R-3). La Fuensanta-Los Sauces.

También establece una protección integral:

- c) Parajes Excepcionales (P.E.-1). Sierra de las Nieves.

a. Complejo Serrano.

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

Así mismo, al trabajar sobre un ámbito territorial mas reducido y a escalas de mayor detalle que el 1:50.000 del P.E.P.M.F., se puede obtener una mejor identificación de los espacios recogidos por aquél.

Con esta información, el conocimiento del territorio y de la realidad que presenta es mucho mayor lo cual nos permite realizar un mejor ajuste de sus límites.

En el Complejo Serrano (CS-13), Sierras Prieta Cabrillas y Alcaparaín las modificaciones de límites son mínimas y las que se producen tiene el objeto de adaptarse a límites territoriales identificables y difícilmente alterables como: carreteras, caminos, curvas de nivel, etc.

Ver plano de calificación.

b.- Espacios Forestales de Interés Recreativo.

Según el P.E.P.M.F. se clasifican como tales: "a aquellos espacios forestales, en general repoblaciones, que por su localización cumplen un papel destacado como áreas de ocio y recreo extensivo. Suelen presentar una utilización pública tradicional, y comportan interesantes valores paisajísticos y ambientales".

En Yunquera este espacio sufre una modificación en sus límites. Por una parte, el monte denominado Morena de Briñuelas de 201 Has, situado al norte de Sierra el Pinar y al oeste del casco urbano de Yunquera, perteneciente al patrimonio del Estado y gestionado en la Comunidad Autónoma Andaluza por el Instituto Andaluz de Reforma Agraria (IARA), cambia de protección y pasa a tener una protección integral al formar parte del espacio del Parque Natural Sierra de las Nieves.

Por otra, la parte del monte Sierra del Pinar de propiedad municipal y gestionada por el A.M.A., que quedaba fuera del Paraje Excepcional (P.E-1) Sierra de las Nieves cambia también de protección y pasa a tener una protección integral, ya que al igual que el monte anterior, forma parte del espacio del Parque Natural Sierra de las Nieves. El resto del espacio forestal de interés recreativo sigue manteniendo la protección especial compatible.

Ver límite en el plano de calificación.

c.- Parajes Naturales Excepcionales.

Según el P.E.P.M.F. "Se incluyen dentro de esta calificación espacios de singular interés ecológico, ya sea en atención a las características de su biocenosis o las del medio inerte. Suponen tales ecosistemas, componentes excepcionales dentro del contexto provincial y regional".

En Yunquera el paraje excepcional Sierra de las Nieves sufre una modificación en sus límites debido, en este caso, a que el P.E.P.M.F que se aprueba el 6 de marzo de 1.987 no contemplaba la

figura de " Parque Natural Sierra de las Nieves", aprobado por ley 2/1.989 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.

Los límites del Paraje Excepcional Sierra de las Nieves cambian pues en función de esta ley al introducir parte de la Sierra El Pinar y el monte denominado Morena de Briñuelas, que como hemos visto anteriormente, tenían otra protección..

El P.E.P.M.F. considera el paraje Natural Sierra de las Nieves con una protección integral, de cara a la limitación de los usos y actividades que puedan suponer transformación o merma de los valores que se pretenden proteger. Así mismo El Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (aún en fase de estudio) propone conseguir los siguientes objetivos:

1. Proteger preferencialmente los ecosistemas de interés ecológico y de especies en peligro de extinción y mantener los ecosistemas para garantizar su diversidad biológica.
2. Proteger los suelos contra la erosión y evitar las avenidas y el aterramiento de embalses.
3. Restaurar los ecosistemas forestales degradados.
4. Defender los espacios naturales contra incendios, plagas y enfermedades forestales.
5. Establecer mediante una adecuada zonificación una asignación de usos del suelo que contemple en cada caso su potencial biológico y la capacidad productiva del mismo.
6. Compatibilizar el uso social del Parque con la conservación.
7. Facilitar la generación de condiciones socioeconómicas que eviten el desarraigo de las comunidades rurales, favoreciendo su progreso.

A la vista de los objetivos fijados, puede decirse que se persigue el Desarrollo del Parque Natural Sierra de Las Nieves basado en la conservación del mismo.

Ver límites en el plano de calificación.

Introducción de Categorías de Protección Especial sobre Espacios No Protegidos por el P.E.P.M.F.

En el municipio de Yunquera introducimos dos categorías de protección en espacios no protegidos por el P.E.P.M.F. De estas categorías dos son de protección especial compatible y una de protección especial integral.

Esquemáticamente sería lo siguiente:

Protección especial compatible.

- a) Paisajes Agrarios Singulares.(A.G.)
- b) Complejos Ribereños de Interés Ambiental.(R.A.)

Protección especial integral.

c) Yacimientos de Interés Científico (YC)

a.- Paisajes agrarios singulares.

Según el P.E.P.M.F. "se entiende por tales aquellos espacios que presentan una notable singularidad productiva, condicionada por determinantes geográficas y/o por el mantenimiento de usos y estructuras geográficas agrarias tradicionales de interés social y ambiental. Comportarán en general acusada personalidad e interés paisajístico".

En Yunquera podemos establecer dentro de los Paisajes Agrarios Singulares las huertas que ocupan una posición sur del casco urbano y en las que la intervención sobre el territorio muestra una morfología tradicional en "tableros" a través de abancalamientos.

Ver límite en el plano de calificación.

b. Complejos Ribereños de Interés Ambiental.

El P.E.P.M.F. dice lo siguiente: "Se han identificado bajo esta clasificación espacios articulados por riberas y cauces que a su vez conservan en parte la vegetación característica del bosque galería".

A su vez, establece mas adelante, el planeamiento urbanístico deberá contener una estimación de las riberas con arreglo a lo dispuesto en los artículos 4 y 6 de la Ley de Aguas de 2 de Agosto de 1.985 "así como iniciar los trámites correspondientes para la realización de los oportunos deslindes".

En el término municipal de Yunquera no se han producido los deslindes que se efectuaron en las Riberas de los ríos y arroyos de otros municipios como ocurre en Pizarra, Alora, Casarabonela, Málaga etc. que se llevaron a término en 1.945 obedeciendo a la promulgación de la Ley de Riberas de 18 de Octubre de 1.941, que perseguía una política de repoblación forestal, principalmente de los ríos y arroyos para detener en lo posible la erosión y el arrastre de los materiales de los mismos. No obstante, río Grande si tiene una estimación de sus riberas a su paso por los términos municipales de Tolox, Guaro, Coín y Cártama aunque desconocemos los motivos por los cuales no se efectuó esta en el municipio de Yunquera.

No obstante establecemos una franja de protección de treinta (30) metros para los ríos Grande, Del Plano y Jorox y de quince (15) metros para los arroyos existentes en el municipio, dado que los espacios situados en las márgenes de los río y arroyos gozan de una situación privilegiada que aconseja un uso, predominantemente forestal de fijación de suelos.

c.- Yacimientos de Interés Científico (YC).

El P.E.P.M.F. dice lo siguiente: "Se consideran como tales los yacimientos arqueológicos y paleontológicos, así como todos aquellos otros que por su interés cultural sean incluidos como tales en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos".

En este enunciado no hay ninguna alusión al Catálogo de Yacimientos Arqueológicos de la Provincia de Málaga, redactado por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

ÍNDICE

1. Evolución demográfica

2. Estructura Socioeconómica

- 2.1. Estructura por edad y sexo
- 2.2. Estructura según estado civil
- 2.3. Estructura según lugar de nacimiento
- 2.4. Estructura según nivel de instrucción.
- 2.5. Estructura según situación laboral.

3. Los Sectores Económicos

- 3.1. Agricultura
- 3.2. Industria
- 3.3. Construcción
- 3.4. Servicios

4. Análisis Comparativo Comarcal

- 4.1. Cuadros comparativos de las variables sociodemográficas
- 4.2. Cuadros comparativos de variables agrícolas
- 4.3. Cuadros comparativos de variables servicios

5. Análisis Comparativo Provincial

- 5.1. Análisis comparativo de indicadores de la población
- 5.2. Análisis comparativo de indicadores de bienestar social

6. Situación Actual del Parque de Viviendas

INTRODUCCIÓN.

A continuación se presenta de forma breve y concisa la realidad socioeconómica del término municipal de Yunquera, ya que el objetivo no es la realización de un exhaustivo estudio de la situación de la actividad, población, sectores económicos, recursos, etc. El objetivo es mucho más puntual, partiendo de la situación socioeconómica del Municipio, del análisis de sus principales variables, poder llegar a realizar propuestas concretas al diseño urbano que se realice a través de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbano.

Partiendo del análisis de dicho estudio socioeconómico se podrá recomendar actuaciones urbanísticas sobre:

- Creación de suelo industrial.
- Creación de suelo urbano.
- Creación de equipamientos públicos.
- Construcción de viviendas públicas.
- Clasificación de suelo para uso turístico.

1.- EVOLUCIÓN DEMOGRÁFICA.

La primera conclusión que se puede obtener al analizar la evolución demográfica de Yunquera desde principio de siglo es que la población de derecho se ha mantenido constante hasta 1.960 en torno a las 3.900 personas, disminuyendo en casi un 20% hasta 1.986, según la evolución adjunta.

<u>AÑO</u>	<u>HABITANTES</u>	<u>(1.900-100)</u>
1.900	3.897	100.00
1.910	4.033	103.49
1.920	3.946	101.26
1.930	3.841	98.56
1.940	3.839	98.26
1.950	3.861	99.08
1.960	3.825	98.15
1.970	3.511	90.09
1.981	3.098	79.50
1.986	3.113	79.88

FUENTE: INE. POBLACIÓN DE DERECHO

Por otra parte, y a partir de 1.986 la población se mantiene en torno a las 3.160 personas

<u>AÑO</u>	<u>HABITANTES</u>	<u>(1.986-100)</u>
1.986	3.113	100
1.987	3.139	100.84
1.988	3.139	100.84
1.989	3.181	102.18
1.990	3.201	102.83
1.991	3.159	101.48
1.992	3.165	101.67
1.993	3.176	102.02

FUENTE: AÑOS 1.986 - 91: INE
AÑOS 1.992-93: AYUNTAMIENTO DE YUNQUERA

Por población de derecho entendemos la constituida por residentes presentes más ausentes, por lo que hemos de diferenciarla de la población de hecho, constituida por presentes mas transeúntes.

La pérdida de población iniciada en la década de los setenta es debido fundamentalmente a la integración de la mano de obra joven al sector turístico de la Costa del Sol, el cual se encontraba en una fase expansiva.

Ello se observa al comparar el peso específico de la población comprendida entre los 40 a 49 años, que en Yunquera es del 8'9% por un 10'9% de media de la Provincia.

Con respecto a la relación del desarrollo urbano del núcleo de Yunquera con respecto a las Normas Subsidiarias, hay que tener en cuenta los nuevos hábitos de la población de los grandes núcleos urbanos y del área metropolitana de Málaga que demandan segundas residencias en pueblos de interior, siendo Yunquera uno de los potenciales destinos de estas viviendas.

Por lo tanto, sería necesario la programación de suelo en las presentes Normas Subsidiarias que pueda servir para acoger tanto a las necesidades de vivienda de la población del Municipio como las de la demanda de segunda vivienda que se pueda generar.

En cuanto a la previsión de la población en los próximos años y siguiendo la misma metodología utilizada en las Normas Subsidiarias en revisión, se partirá de la estimación de la población para 1.989 como la media resultante de las cinco siguientes hipótesis:

1.- Tendencia histórica.

Considerando una serie de los diez años anteriores se puede construir una nube de puntos y calcular a continuación la recta de regresión lineal que marca a corto plazo la tendencia histórica.

<u>AÑO</u>	<u>POBLACIÓN</u>	<u>AÑO RELATIVO</u>	<u>(X')²</u>	<u>X'Y</u>
1.984	3.233	- 4	16	- 12.932
1.985	3.113	- 3	9	- 9.339
1.986	3.113	- 2	4	- 6.226
1.987	3.139	- 1	1	- 3.139
1.988	3.139	0	0	0
1.989	3.181	1	1	3.181
1.990	3.201	2	4	6.402
1.991	3.159	3	9	9.477
1.992	3.165	4	16	12.660
1.993	3.176	5	25	15.880

$$(1) X' = X - 1.988$$

X: Año

X' = Año Relativo

Y: Población

La recta de regresión tiene la función:

$$y = a + bx$$

$$\Sigma y = n a + b \Sigma x'$$

$$\Sigma x'y = a \Sigma x' + b \Sigma (x')^2$$

$$31.619 = 10a + 5b$$

\Rightarrow

$$31.928 = 10a + 170b$$

$$15.964 = 5a + 85b$$

\Rightarrow

$$31.619 = 10a + 5b$$

$$309 = 165b$$

\Rightarrow

$$b = 1'87$$

Si $b = 1'87$ implica que $a = 3.160'9$.

Como la recta de regresión la formulamos como:

$$y = a + bx$$

$$y = 3.160'9 + 1'87(x - 1.988)$$

$$y = 3.160'9 + 1'87x - 3.717'56$$

$$y = 1'87x - 556'6$$

Para $x = 1.999$

$$y = 1'87 \cdot 1.999 - 556'6$$

$$y = \mathbf{3.182 \text{ Habitantes.}}$$

2.- Crecimiento natural de la población.

Se considera que el crecimiento natural de la población es del 10% en un período de 10 años. Con esta hipótesis se considera que no existen influencias positivas ni negativas sobre la tendencia natural de la población.

$$P_{1.999} = 1'10 \cdot P_{1.989} = 1'10 \cdot 3.181$$

En 1.999 se prevé una población de 3.500 personas.

3.- Crecimiento influenciado.

Se considera que el crecimiento de la población está influenciado negativamente por una emigración de un 3% al cabo de 10 años y positivamente por una población atraída por el turismo permanente del 2'5% al cabo de 10 años.

$$P_{1.999} = P_{1.989} (1 + 0'10 - 0'03 + 0'025)$$

$$P_{1.999} = 3.181 \cdot 1'095 = 3.484$$

En 1.999 se prevé una población de 3.484 personas.

4.- Crecimiento influenciado industrial.

Se considera que debido al desarrollo industrial iniciado en los últimos años, y de forma más acusada se prevé su desarrollo en un futuro debido a la creación del polígono industrial, el saldo migratorio será positivo e igual al 1'5% al cabo de 10 años.

A su vez se considera el saldo negativo de la emigración y positivo del turismo permanente.

$$P_{1.999} = P_{1.989} \cdot (1 + 0'10 - 0'03 + 0'025 + 0'015)$$

$$P_{1.999} = 3.181 \cdot 1'11 = 3.531$$

En 1.999 se prevé una población de 3.531 personas.

5.- Ecuación del interés compuesto.

Se considera constante la tasa de crecimiento siendo su fórmula

$$P = P_1 (t + r)$$

P = Población estimada el año final. 1.999

P_1 = Población del año inicial. 1.989
 r = Tasa intrínseca de crecimiento anual.
 t = Período en años.

$$P = 3.181 (10 . 0'11) = 3.500$$

En 1.999 se prevé una población de 3.500 personas.

Por lo tanto, considerando la media de los resultados obtenidos por las distintas hipótesis empleadas, la población prevista para 1.999 sería:

$$P_{1.999} = \frac{3.182 + 3.500 + 3.484 + 3.531 + 3.500}{5}$$

Por lo que concluimos que para final de esta década se estima una población de 3.439 habitantes en el término municipal de Yunquera.

2. ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA ACTUAL DEL MUNICIPIO DE YUNQUERA.

2.1. Estructura por edad y sexo.

La estructura por edad que presenta el municipio de Yunquera en 1.991 es consecuencia de su evolución demográfica anterior a la vez que determinara, en gran medida, la evolución natural posterior de su población, sobre todo en función del peso de los grupos que van a protagonizar, fundamentalmente en los años siguientes: la mortalidad, (los ancianos) y la natalidad, (los jóvenes).

El análisis de la estructura por edad y sexo de una población supone un factor de gran importancia a la hora de estudiar la estructura socioeconómica de la misma, al desprenderse de ella una serie de índices tan importantes como: el Índice de Dependencia (n° de ancianos + n° de jóvenes / población en edad activa * 100), o el Índice de Envejecimiento (n° ancianos / n° jóvenes * 100), que influirán de modo decisivo en el desarrollo socioeconómico del Municipio, y cuyo conocimiento permitirá realizar previsiones futuras planificando la economía en consecuencia. Así, una población con una estructura por edad joven exigirá un esfuerzo de inversión mayor en materia de guardería, colegios, etc. que una población envejecida que deberá prever unas necesidades superiores referidas a asistencia a la tercera edad.

De la pirámide de población derivada del Padrón de 1.991 se desprende que nos encontramos ante una población joven (Véase cuadro adjunto con una tercera parte de sus efectivos menores de 15 años, mientras que los mayores de 65 no llegan a alcanzar siquiera el 13 %).

EDAD	HOMBRES		MUJERES		TOTAL	
	T	%	T	%	T	%
0 - 14	391	23,80	322	21,24	713	22,57
15 - 64	1048	63,79	942	62,14	1990	62,99
65 y más	204	12,42	252	16,62	456	14,43
TOTAL	1643	100	1516	100	3159	100

De la distribución de la población según los distintos grupos de edad se deriva un Índice de Envejecimiento bastante alto (64%). Esto indica que existe un proceso emigratorio y de seguir al mismo ritmo, continuará el proceso de deterioro demográfico que se ha iniciado claramente en los 70 y que si bien, a corto plazo gracias a su estructura por edad todavía joven, puede mantener

unos saldos naturales positivos, éstos se invertirán en un plazo no superior a 5 años, en cuanto los jóvenes que lleguen a la edad fecunda se marchen y con ello caiga aún más su natalidad.

El estudio del Índice de Dependencia resulta particularmente significativo ya que refleja el porcentaje de población improductiva que debe ser mantenida por los efectivos en edad activa. Este índice alcanza en Yunquera un valor igual a 59% lo que implica que 59 de cada 100 personas del municipio no producen nada. Se trata de una proporción elevada debido sobre todo al peso de la población joven en el municipio. Por tanto, es previsible que si la corriente emigratoria se detiene, este índice vaya disminuyendo a medida que estas generaciones de jóvenes se incorporen a la edad activa.

Para conocer con más detalle la estructura por edad y sexo del municipio de Yunquera es necesario un análisis más profundo de su pirámide de población. Comenzando por la cúspide, existe un estrechamiento que abarca desde el escalón de los mayores de 80 años hasta los 65-69 que afecta de modo más significativo al sexo masculino, como es normal atendiendo a la mayor longevidad femenina.

Un nuevo estrechamiento se contempla en las edades entre 35-49 años, justificado por la reducción de la natalidad que se produce durante el período postbélico a al Guerra Civil. De la importancia de la emigración en el Municipio da buena prueba el estrechamiento que presentan uno de los escalones que corresponden a las edades activas más fértiles (30-39 años fundamentalmente) y que afecta tanto al sexo masculino como al femenino. Ello indica que a medida que los jóvenes van entrando en edad activa y al no encontrar ofertas laborales atractivas en el Municipio buscan una salida en la emigración aprovechando sobre todo las posibilidades que ofrece el desarrollo turístico de la Costa del Sol y el crecimiento de la ciudad de Málaga. En efecto, el sector turístico oferta sobre todo puestos de trabajo que requieren una escasa cualificación y que pueden cubrir fácilmente los jóvenes de Yunquera.

De los 15 a los 25 años aparecen unos amplios escalones como consecuencia de unas tasas de natalidad todavía altas pero que de seguir la tendencia de los últimos años abandonarán el municipio al incorporarse a la edad activa. Por último, se observa un estrechamiento importante en la base de la pirámide como consecuencia de la incorporación de la sociedad de Yunquera a las nuevas pautas de comportamiento en lo que a control de la natalidad se refiere. Por otro lado, dado el proceso de disminución que han sufrido los escalones en edad fértil (25-44 años fundamentalmente), es previsible que la tendencia al estrechamiento de la pirámide por la base continúe en un futuro próximo provocando un progresivo envejecimiento de la población.

2.2. Estructura según estado civil.

En líneas generales, y siguiendo en este aspecto el Padrón de 1.986 al no tener datos definitivos de 1.991, la estructura de la población de Yunquera atendiendo a su estado civil se enmarca dentro de las pautas de comportamiento habituales. Así, los solteros se sitúan preferentemente en los primeros escalones de la pirámide mientras que los casados dominan entre los adultos y ancianos y los viudos entre los efectivos de edades más avanzadas. Finalmente, el colectivo de separados y divorciados es minoritario afectando a apenas un 0'6 % de la población total, de los cuales todos están separados.

Entre la población masculina los solteros representan un 53'9 % del total de los varones mientras que las solteras suponen un 44'2 % de las mujeres debido fundamentalmente a que el total de varones entre las edades más jóvenes, las ocupadas fundamentalmente por solteros, es superior al de las mujeres.

La incorporación de la población femenina al matrimonio se produce a una edad relativamente más temprana que la del hombre. Así, según los datos obtenidos en el Padrón de 1986, un 21% de las casadas tenían una edad entre 16-30 años mientras que esta proporción se reduce a un 13'7 % para los hombres. Ello se relaciona con la baja tasa de actividad femenina y la todavía escasa participación de la mujer en el trabajo fuera del hogar, lo que le permite plantearse el matrimonio antes que el hombre que previamente debe solucionar su independencia económica.

Por otro lado, el hecho de que la proporción de viudas (9'7 %) sea bastante superior al de viudos (2'3%) se relaciona con la mayor longevidad femenina que justifica que sea más frecuente el hecho de que la mujer sobreviva al marido que al contrario.

2.3. Estructura según lugar de nacimiento.

De los datos recogidos en el Padrón se deduce la importante presencia de población autóctona en el Municipio. Así, más de la mitad de la población (67'1%) se declara como nacida en Yunquera.

	TOTAL	%
Yunquera	2.067	67,11
Resto Provincia	805	26,14
Resto Andalucía	59	1,92
Resto de España	97	3,15

Extranjero	52	1,69
Total	3.080	100,00

El lugar de nacimiento que aparece con más frecuencia, tras el propio municipio, es el resto de la provincia (26'1%). Sin embargo, muchos de estos habitantes que constan como nacidos en la Provincia son originarios de Yunquera, pero como se ha comentado anteriormente, al situarse el municipio cercano a la capital donde se encuentran centros sanitarios mejor equipados, se trasladan a Málaga para dar a luz, de modo que sobre todo a partir de los 60, los nacidos quedaban inscritos en el Registro Civil de Málaga, a pesar de que sus padres residieran en Yunquera. Actualmente este handicap para el estudio de la población ha quedado superado registrándose a los nacidos en el lugar de domicilio habitual de los padres.

En cuanto a la población extraprovincial, ésta se reduce a un 6'7 % del total y cabe esperar que entre ellos se incluyan los hijos de algún emigrante retornado, así como funcionarios de la educación

Por último, la mayoría de los extranjeros han fijado su residencia en Yunquera atraídos fundamentalmente por un clima y un modo de vida determinado, lo que explica la presencia de éstos en el diseminado del municipio al que han accedido en muchos casos a través de agencias inmobiliarias de la Costa.

2.4. Estructura según nivel de instrucción.

Para el análisis de este apartado se ha empleado tan sólo la población mayor de 15 años prescindiendo de la población en edad escolar ya que la inclusión de ésta, al haberse alcanzado prácticamente en España una escolarización completa, excepción hecha de algunas minorías marginales, podría distorsionar la imagen global del Municipio.

De los datos registrados en el Censo de Población de 1.991 se deduce que el nivel de instrucción del municipio de Yunquera es relativamente bajo en términos generales con un 11'9% de analfabetos.

	TOTAL	%
Analfabetos	317	11,89
Sin estudios	647	24,27
Primaria	774	29,03
Hasta COU	788	29,56
Est. Med. y Sup.	42	1,58
No Consta	98	3,68

Total	2.666	100
--------------	-------	-----

Sin embargo, más preocupante aun que el volumen total de analfabetos lo es el porcentaje de población que se declara como "sin estudios", tanto por el porcentaje (36'2%) como por el volumen total que representan (cerca de mil personas), y que en su mayoría responden a lo que la UNESCO ha dado en denominar analfabetismo funcional, siendo en muchos casos personas que saben leer y escribir pero que son incapaces de entender lo que leen.

El porcentaje de población que ha alcanzado un nivel de enseñanza media (29'5 %) y los titulados de Grado Medio y Superior (1'6 %) representan el 32% de la población total, porcentaje elevado con respecto a otros Municipios agrarios y elevado a la hora de encontrar empleo con respecto a su cualificación profesional. Ello indica que las personas que tienen oportunidad de acceder a estudios superiores, con frecuencia no encuentran en Yunquera un puesto laboral donde puedan desempeñar un trabajo acorde con la preparación que han recibido, de ahí que no regresen a su Municipio de origen.

Por otro lado, destaca el desequilibrio en cuanto a nivel de instrucción en función de la edad y el sexo.

Población menor de 35 años

	HOMBR ES	%	MUJER ES	%	TOTAL ES	%
Analfabetos	1	0,19	2	0,40	3	0,29
Sin estudios	126	23,68	89	18,02	215	20,96
Primaria	256	48,12	217	43,93	473	46,10
Hasta COU	136	25,56	174	35,22	310	30,21
Est. Med. y Sup.	13	2,44	12	2,43	25	2,44
Total	532	100,00	494	100,00	1026	100,00

Población mayor de 35 años

	HOMBR ES	%	MUJER ES	%	TOTAL ES	%
Analfabetos	146	21,86	216	32,05	362	26,97
Sin estudios	460	68,86	416	61,72	876	65,28
Primaria	40	5,99	26	3,86	66	4,92
Hasta COU	16	2,40	13	1,93	29	2,16
Est. Med. y Sup.	6	0,90	3	0,45	9	0,67
Total	668	100,00	674	100,00	1342	100,00

En el cuadro superior se aprecia como en el grupo de los mayores de 35 años, los porcentajes disminuyen a medida que ascendemos en nivel de instrucción siendo estas categorías ocupadas en su mayoría por los más jóvenes. Un 99'1% de los analfabetos se sitúa entre el grupo de edad más avanzada, afectando a un total de 362 personas mientras que tan sólo suponen un 0'3% de los menores de 35 años. Esta situación indica que se trata de un analfabetismo residual que se concentra entre la población de más edad siendo consecuencia de una deficiencia tradicional en materia de equipamiento educativo. A la vez, es un signo de confianza en el futuro ya que permite prever que, en un plazo no muy lejano y a medida que las generaciones más envejecidas y peor instruidas vayan siendo reemplazadas, el analfabetismo represente un porcentaje inapreciable del municipio.

Los mayores de 35 años representan un 80% de los "sin estudios" disminuyendo de modo muy significativo su participación entre los niveles de instrucción más elevados.

La tendencia entre la población menor de 35 años es positiva en todos los aspectos, siendo su presencia minoritaria entre los grupos de instrucción más bajos (analfabetos y "sin estudios") y agrupando a un 91% de la población con estudios desde la primaria hasta COU y a un 73 % de los que poseen una titulación de Grado Medio o universitaria.

En cuanto al desequilibrio entre sexos, éste aparece especialmente claro en el grupo de edad más avanzada acentuándose sobre todo en las categorías más bajas de instrucción (analfabetos y "sin estudios"). El hecho de que estas diferencias disminuyan entre la población más joven indica que, atendiendo a la escolarización obligatoria para ambos sexos, el desequilibrio en función de este concepto tiende a ser superado definitivamente.

2.5. Estructura según situación laboral.

2.5.1 Relación con la Actividad.

El municipio de Yunquera presenta una tasa de actividad relativamente alta (41%), sobre todo si la comparamos con la tasa media de los Municipios del interior de la Provincia (33'7%). Esta tasa se relaciona con la estructura por edad joven del municipio de la que se deriva un índice de dependencia elevado (59%).

Un factor a resaltar es la relativa importancia de la incorporación de la mujer a la población económicamente activa, representando un 30% del total, aunque todavía el peso de las

mujeres que se dedican a las labores del hogar tiene un porcentaje elevado, (18'2%) aunque 15 puntos por debajo de la media Provincial de los Municipios de interior.

Por otro lado, existe una relación bastante estrecha entre la edad del matrimonio y el abandono del trabajo fuera de casa de la mujer. Prueba de ello es el hecho de que un 40% de las mujeres activas tengan entre 16-24 años reduciéndose este porcentaje de modo significativo a partir de los 25 años, edad de incorporación al matrimonio por excelencia.

En cuanto a los inactivos, resaltan tres aspectos fundamentales: por un lado, el grupo de escolares y estudiantes que suponen más de una cuarta parte del total de inactivos. El bajo porcentaje comparado de mujeres dedicadas a sus labores (18'2%) y por último, el hecho de que la población económicamente inactiva representa el 58'7% del total en el Municipio de Yunquera, por un 66% de media en los Municipios de interior de la Provincia de Málaga.

Por lo que se refiere a la evolución inmediata de la población activa, si se consigue frenar la emigración, experimentará un rejuvenecimiento, en parte por la cúspide ya que al jubilarse los activos que hoy tienen más de 50 años, van a ser sustituidos por generaciones algo menores, pero será sobre todo un rejuvenecimiento por la base al llegar a la edad activa las generaciones que tenían menos de 15 años en 1.986, nacidas con la reducción de la natalidad pero que todavía son importantes y no supondrán aun una disminución de la presión sobre el empleo demasiado importante.

2.5.2 Situación en la ocupación.

En el Cuadro adjunto se aprecia una importante presencia de asalariado eventual en el municipio que representa aproximadamente un 63'8% de la población activa, seguido de los asalariados fijos (17'2%) y los empresarios sin asalariados (16'3%).

	TOTAL	%
Empresarios con asalariados	1	0,09
Empresarios sin asalariados	172	16,27
M. de Cooperativa	11	1,04
Asalariados Fijos	182	17,22
Eventuales	675	63,86
Ayuda Familiar	12	1,14
Otros	4	0,38
Total	1.057	100,00

El elevado porcentaje de eventuales se relaciona con el hecho de que la información procedente del Padrón responde a las declaraciones subjetivas del empadronamiento y por tanto, la población se incluye en la ocupación de la que obtiene el porcentaje más elevado de ingresos y en caso de que posea una sola declara en función de como percibe su situación en la ocupación. Así, un empresario titular de una pequeña explotación agrícola pero que la mayor parte de sus rentas proceda de un contrato eventual, se declarara como eventual en lugar de como empresario agrícola.

Situación en la ocupación por sectores de actividad

	Hombres	%	Mujeres	%	Total	%
Primario	472	63,44	6	1,92	478	45,22
Industria	37	4,97	182	58,15	219	20,72
Construcción	95	12,77	4	1,28	99	9,37
Servicios	140	18,82	121	38,66	261	24,69
Totales	744	100,00	313	100,00	1057	100,00

El sector mayoritario con gran diferencia sobre los demás dentro del Municipio es el primario que representa casi la mitad del total de los ocupados seguido de los servicios. Esto explica el hecho de que exista un elevado porcentaje de trabajadores eventuales ya que casi la mitad de ellos trabajan en un sector, el agrícola, en el que la estacionalidad en el trabajo es común denominador.

3. LOS SECTORES ECONÓMICOS

3.1. AGRICULTURA.

El sector agrario es, con diferencia, el más importante de la economía del término Municipal de Yunquera, y dentro de este sector tiene predominio absoluto la agricultura.

La agricultura tanto históricamente, como en la actualidad, es la actividad general del Municipio, aunque hoy día por la crisis del sector agrícola a nivel internacional y por la expansión de otras actividades como la industrial (Textil y Chacina) y el turismo rural con todos sus servicios complementarios, está perdiendo peso específico dentro de la economía Municipal.

Son cuatro los problemas principales que se detectan en el sector agrícola:

- 1.- El término Municipal tiene en su conjunto una orografía muy accidentada, con un alto grado de pendiente que dificulta en gran manera la propia actividad agraria.
- 2.- Se ha producido en los últimos años una pérdida de la competitividad empresarial, tanto por la entrada de productos de otros países competidores como por la política de restricciones a la producción.
- 3.- Existe una escasa mecanización, debido fundamentalmente a la orografía, que hace que la rentabilidad de las producciones agrarias sea menor.
- 4.- El tamaño de las fincas nos indica un claro minifundismo que lleva aparejadas unas deseconomías de escala, lo que implica unos costes mayores.

Dentro de las producciones agrícolas se pueden distinguir dos tipologías fundamentalmente:

- En las laderas de montañas agricultura de secano.
- En los valles de los ríos grandes y plano, agricultura de regadío.

A continuación se señalan de forma resumida las características más importantes dentro del sector.

1.- Distribución.

Se produce un escaso aprovechamiento agrícola de la superficie municipal, ya que aproximadamente sólo un 27% tiene un aprovechamiento, distribuyéndose en un 21% en producción de secano y un 6% de regadío.

Por otro lado, un 23% de la superficie se dedica a eriales y pastos mientras que el 50% restante son masas forestales.

La distribución de la tierra de secano se dedica fundamentalmente a Cereales, Vid y Olivo, con un predominio del olivo en los aprovechamientos con más del 60% de la tierra de secano.

El regadío por contra tiene un escaso peso porcentual aunque su importancia económica es cada vez mayor, concentrándose las tierras de labor en los márgenes de los ríos grande y plano.

2.- Estructura de la propiedad.

Como ya se ha señalado con anterioridad se da un predominio absoluto del minifundismo basado en las explotaciones familiares, las cuales tienen un efecto positivo a la hora de la participación de un gran número de familias que trabajan en la agricultura, y otro negativo en cuanto a la escasa concentración de mano de obra ajena a la unidad familiar que se utiliza en las labores propias de las producciones agrarias.

3.- Mecanización.

Redundar en la escasa mecanización del sector (tractores, riego por aspersión, motores para riego, etc.) con importancia únicamente de los motocultores.

La baja mecanización del sector se debe fundamentalmente a la orografía tan adversa para la utilización de las principales maquinarias agrícolas y al minifundismo tan acusado que hace que no sea económicamente viable la compra de dicho instrumental por los propietarios de las fincas.

4.- Cultivos.

Se obtienen fundamentalmente seis tipos de productos.

a) Cítricos.

El más importante es la Naranja, variedad Verna, siguiendo las mismas consideraciones de Municipios cercanos del Valle del Guadalhorce, ocupando más del 60% de la superficie de regadío y siendo en estos momentos un pilar importante de la economía municipal.

Existen algunos problemas que impiden su óptimo desarrollo, como es el reducido tamaño de las explotaciones, las distintas calidades del producto por la orografía y microclimas, así como el déficit de comercialización existente debido a la falta de una adecuada comercialización.

b) Castaña.

Tiene una creciente importancia en la economía local, integrándose en las líneas desarrollo agrícola de determinadas zonas, en este caso de la Serranía de Ronda, aunque adolecen de problemas como la diferencia de calidades y la deficiencia en la comercialización.

c) Almendras.

En años pasados ha tenido un desarrollo importante, aunque actualmente y debido a la baja en el precio del producto está en una fase de estancamiento.

d) Olivo.

Es el producto con una mayor importancia en cuanto a la superficie labrada, aprovechamiento del 55%, aunque su comportamiento económico no representa su importancia porcentual en cuanto a superficie.

La menor importancia económica es debido a que su localización se encuentra en tierras marginales y por lo tanto tiene escaso rendimiento por hectárea.

e) Vid.

Al igual que en el caso del olivo la superficie utilizada para el cultivo de la vid es importante, aunque no se corresponde ni con su producción ni con sus rendimientos económicos, ya que generalmente la finalidad que se persigue es el autoconsumo con escaso nivel de comercialización.

f) Cereales.

Tiene una escasa participación en la superficie labrada y en los ingresos del Municipio, a diferencia de otros Municipios de la Serranía, en los cuales tienen gran importancia el cereal. La diferencia radica fundamentalmente en el hecho de que estos productos, sobre todo el trigo que es el que ocupa una mayor extensión, se localiza en tierras marginales.

G a n a d e r í a .

En su conjunto tiene una escasa importancia, aunque por tipología de ganado se observa una presencia importante del caprino y un mayor peso específico en los últimos años del avícola.

El caprino es el más importante, tanto por las cabezas de ganado como por su peso económico en el Municipio, debido a la producción lechera y sus derivados (fundamentalmente quesos) y a la producción de carne.

La producción avícola, con gran auge en los últimos años, tiene el inconveniente de que en la mayor parte de su volumen de ingresos es debido al engorde de las aves, con lo que no se genera el adecuado valor añadido, que se podría producir con el ciclo completo de producción y con una adecuada comercialización.

Por último, y haciendo referencia al ganado porcino, señalar la posibilidad de un desarrollo importante y que integrándose en la industria chacinera y en los canales de comercialización de las Cooperativas de Segundo Grado de la Serranía de Ronda, puedan generar valor añadido y empleos en el Municipio.

3 . 2 . I N D U S T R I A .

La industria local podemos enmarcarla, de forma general, dentro de la genérica en los núcleos urbanos de la dimensión de Yunquera en el espacio rural, es decir, la "tradicional", almazaras, carpinterías, molinos,

Fuera de dichas actividades, que por lo general ni producen un importante efecto económico podemos encontrar dos actividades industriales que representan un importante factor de desarrollo económico futuro (Chacinería) y de empleos y renta presente (Textil).

Industria textil.

Representa en la actualidad la actividad que genera un mayor número de empleos, sobre todo en las mujeres, lo que justifica que el porcentaje de integración laboral femenina sea muy superior a la de otros Municipios de la Provincia.

La industria textil de Yunquera tiene una fuerte especialización en la Confección en serie de prendas de vestir, debido a la ubicación en el término Municipal de Confecciones Mayoral que debido a su capacidad empleadora y a las empresas auxiliares que giran alrededor de ella. Es la empresa más importante del Municipio y sobre la cual se basa en gran medida la economía industrial de Yunquera.

Dentro de los problemas de esta industria podemos citar los tres que consideramos más importantes:

- La falta de un suelo industrial con la adecuada infraestructura (que podría ser alrededor de la propia nave de Mayoral) donde se pudieran ubicar las distintas empresas del sector textil.
- La dependencia absoluta a la referida empresa que podría significar que ante una decisión de cierre o traslado, arrastre de las distintas empresas, fundamentalmente de las Sociedades Cooperativas Andaluzas de trabajo asociado, existentes que tiene una menor capacidad de respuesta.
- Las deficientes infraestructuras viarias entre Yunquera y Málaga que ocasionan un importante gasto adicional en transporte.

Industria chacinera.

Es la segunda actividad con importancia industrial, y quizás el primero en cuanto a potencial de desarrollo debido a la importante infraestructura de mataderos industriales y de comercialización que ya existe en los Municipios de la Serranía de Ronda y que puede servir de efecto de arrastre para el fomento de este subsector en el Municipio de Yunquera.

En cuanto a las necesidades que tiene esta industria para su adecuado desarrollo citar fundamentalmente cuatro:

- Es necesario que la materia prima fuera de la misma zona, por lo que se reducirían costes y aumentaría el valor añadido.

- Ampliación de la gama de productos debido a los gustos del mercado y a la diversificación de la producción.
- Necesaria formación de los técnicos, comerciales y gerentes que están al frente de las distintas empresas del sector.
- Necesaria infraestructura industrial, tanto de matadero, como para la agrupación de las empresas chacineras de Yunquera en un suelo con unas infraestructuras adecuadas.

3.3. CONSTRUCCION.

El sector de la construcción presenta una evolución cíclica, una tendencia parecida hasta mitad de la década, produciéndose entonces un incremento cuantitativo y cualitativo que se representa por un aumento de 6 a 8 licencias fiscales de 1.990 a 1.991 en edificación y obras públicas y de 1 a 3 licencias en acabado de obras en dicho período.

Todo parece apuntar a que este sector va a tener un auge en los próximos años debido a:

- En Yunquera existe un déficit de vivienda sobre todo de Vivienda de Protección Oficial y de Régimen Especial, por lo que la oferta existente o de nueva creación debe construir las viviendas que demanda el mercado local y comarcal.
- Auge del Turismo Rural y de segunda residencia en los Municipios del interior de la Provincia de Málaga, que hace que el Municipio de Yunquera debido a sus características medio ambientales (Sierra de las Nieves y Serranía de Ronda) sea uno de los destinos de la demanda de Turismo Rural. Ello hará que tanto por la construcción de segundas residencias para personas del área metropolitana de Málaga fundamentalmente, como por la creación de infraestructuras turísticas (Hoteles, Restaurantes, Casas de Alquiler,) el sector de la construcción se desarrolle en los próximos años.

3.4. SERVICIOS.

El sector servicios en Yunquera es el habitual de los núcleos rurales medianos. La actividad fundamental es la comercial, de marcado carácter familiar y concentrada en la alimentación y cafeterías y bares.

Se produce un aumento continuado de las nuevas actividades económicas dadas de altas en Alimentación, comercio al mayor, comercio al menor (excepto en venta de maquinaria y material de transporte), alimentación y transporte y en el resto de los Servicios, como grandes epígrafes en los que se recogen las distintas actividades.

Señalar el desarrollo que está teniendo la hostelería por la motivación turística en su sentido de:

- Turismo Rural.
- Turismo de Retorno.
- Turismo Residencial.

Por último, hacer referencia al necesario fomento de dichas actividades turísticas que sirvan como motor de la economía Municipal, complementario al sector agrario, aunque tiene que venir de la mano de unos adecuados alojamientos (el gasto turístico se produce con las pernoctaciones y no con el turismo de paso) y de la calidad de los servicios complementarios.

4. ANÁLISIS COMPARATIVO COMARCAL.

El Centro de Estudios Territoriales y Urbanos (CETU) difundió en 1.986 un trabajo de caracterización socioeconómica de las comarcas andaluzas, tomando como referencias espaciales básicas los Ámbitos Funcionales definidos en el documento Sistemas de Ciudades de Andalucía.

La actualización y mejora de la información contenida en el estudio de 1.986 y, sobre todo la obtención de indicadores de evolución, son los objetivos perseguidos por el C.E.T.U. en el trabajo realizado en 1.989, del cual se extraen los datos que se exponen a continuación.

Se presenta un análisis comparativo de la comarca de Yunquera con las de Coín y Alora. El sistema de ciudades de Andalucía establece unas categorías de centros y áreas que sitúan a Yunquera entre las "redes débiles de asentamientos con centralidad", escogiéndose el de Alora por ser identificada como "redes mixtas de asentamientos con centralidad" y el de Coín, por ser identificada como "centros de cuarto orden, núcleo con clara centralidad y débil potencial funcional" (sin nombrarse a ninguna otra localidad de la comarca), además de pertenecer ambos al ámbito denominado del Valle del Guadalhorce.

Las tres redes identificadas se articulan en torno a otros tantos centros básicos:

- Yunquera.
- Coín.
- Alora.

Además, señalar que según el documento "Bases para la ordenación del territorio en Andalucía", fundamento de la estructura territorial en nuestra comunidad autónoma, estructura el Valle del Guadalhorce en tres ámbitos funcionales que se corresponden a los tres centros básicos señalados anteriormente:

- Yunquera: Centro básico rural de baja densidad.
- Coín: Centro básico urbano.
- Alora: Centro básico rural.

Una vez definida la razón de los ámbitos territoriales escogidos para su comparación, a continuación se presentan las variables más interesantes.

4.1. Cuadros comparativos de las variables sociodemográficas.

a) Población de derecho.

Está constituida por residentes presentes y ausentes, ofreciéndose el valor de la revisión (1.989) del Padrón de Habitantes de 1.986.

La cifra de la comarca de Yunquera (1) es notablemente inferior a las de Coín (2) y Alora (3). Representa la mitad que la de Alora y la quinta parte de Coín.

- (1).- (Alozaina, El Burgo, Casarabonela, Yunquera).
- (2).- (Alhaurín el Grande, Cártama Coín, Guaro, Monda, Tolox).
- (3).- (Alora, Ardales, Carratraca, Pizarra).

b) Población de hecho.

Sería la cifra de población absoluta constituida por presentes más transeúntes. Varía muy poco de la población de derecho en las tres comarcas comparadas.

c) Entidades de población.

Presentan el número absoluto de núcleos en los que se distribuye la población comarcal. Su cualidad más importante es poner de manifiesto los fenómenos de dispersión independientemente de la importancia de los núcleos.

En nuestro caso es en la comarca de Yunquera donde existe menos dispersión de núcleos de población (13), situándose Coín en segundo lugar (19), lo que significa una mayor concentración de la población en los núcleos urbanos en la comarca objeto de estudio.

d) Índice de concentración poblacional.

Se trata de un valor absoluto comprendiendo entre 0 y 1 que toma el mayor valor para las comarcas de mayor concentración y el menor para las más dispersas.

Así tenemos que Yunquera sería una comarca con un índice medio entre las otras dos comarcas comparadas.

e) Tendencia de la Renta.

Refleja en este caso la evolución seguida por la renta per cápita comarcal entre 1.981 y 1.986 en relación a la media regional. Valores superiores a la unidad significan incrementos de renta per cápita en la comarca superiores a la media regional.

Yunquera se sitúa casi en la media regional solo a una centésima por debajo, situándose la de Alora en la misma proporcionalidad (dos centésimas por encima), siendo Coín la comarca con un mayor crecimiento de la renta per cápita.

f) Tendencia de cuota de mercado.

Se caracteriza por la capacidad de expresar el nivel de consumo. Se define al igual que la anterior como la tendencia de la cuota de mercado comarcal respecto a la media regional de 1.986.

Durante ese período el nivel de consumo en la comarca de Yunquera ha crecido por encima de la media regional, y muy por encima de la media de las comarcas de Coín y Alora, en un 0'67 y 0'53% respectivamente.

4.2.- Cuadros comparativos de la variables agrícolas.

a) Superficie de explotación.

Yunquera como comarca ocupa el último lugar tanto en la superficie de explotación censada como labrada y le sigue por orden decreciente Alora y Coín. Sin embargo es la que posee mayor superficie forestal en explotación debido fundamentalmente a su orografía.

b) Superficie labrada.

Todas las comarcas se caracterizan por el predominio del minifundismo, el cual, es más acentuado en Coín que representa el 88% de la superficie total labrada frente al 78% en Yunquera y el 74% en Alora.

c) Cabezas de ganado.

En la comarca de Yunquera es donde más cabezas de ganado ovino existen.

La distribución de las cabezas de ganado varían de una comarca a otra, así en Yunquera predomina el ganado ovino (46%) y el caprino (33%); en Coín el ganado porcino (54'1%) y el caprino (25%) y por último en Alora destaca el caprino (54%) y el porcino (31%).

d) Maquinaria agrícola.

En este apartado observamos que la comarca de Yunquera es con diferencia la menos mecanizada de las tres. Representando la tercera parte de la maquinaria existente referido a la media de las comarcas de Alora y Coín.

4.3.- Cuadros comparativos de variables de servicios.

a) Entidades financieras.

En Yunquera existen 9 entidades financieras frente a las 15 de Alora y 32 de Coín lo que da una idea del menor desarrollo económico de la comarca de Yunquera, aunque se observa su importancia si se analiza la relación con la población existente.

b) Otros indicadores.

Se observa cómo en los indicadores de camiones, autobuses y plazas hoteleras la comarca de Yunquera está muy por debajo de la media de Coín y Alora.

c) Equipamientos.

En equipamientos la comarca de Yunquera también está por debajo de Alora y Coín sobre todo en lo referente al número de líneas de teléfono y a número de plazas escolares de Enseñanzas Medias, con excepción del número de farmacias que se encuentra equiparado en las tres comarcas.

5. ANÁLISIS COMPARATIVO PROVINCIAL.

A continuación y para conocer mejor la realidad socioeconómica del Municipio de Yunquera, se realiza un análisis comparativo de este con la media Provincial de las variables estudiadas. Dichas variables se han escogido teniendo en cuenta que el objetivo perseguido ha sido la comparación de las principales características de la población:

5.1. Análisis comparativo de indicadores de la población.

- Población de derecho, clasificación por sexo y edad.
- Población de derecho, clasificadas por estudios en curso.
- Población de derecho de diez y mas años, clasificada por nivel de estudios.
- Población de derecho de dieciséis años o más, clasificada por relación con la actividad.
- Población de derecho de dieciséis y más años, clasificada según situación profesional.
- Población de derecho de dieciséis años y más, clasificada por rama de actividad.

No haremos referencia a cifras absolutas, ya que como se ha señalado con anterioridad, el Censo de 1.991 no recoge la realidad del Municipio en cifras absolutas, aunque en porcentajes sí creemos que son adecuadas a su situación actual.

Población de derecho, clasificada por sexo y edad.

Del análisis comparativo de la población, según sexo y edad, entre Yunquera y la media de la Provincia de Málaga, se deduce un paralelismo tanto en los porcentajes referentes a los estratos de edad como los referidos al sexo. Así observamos que en Yunquera la población de ambos sexos comprendida ente las edades de 0 - 19 años, 20 - 30 años, 40 - 59 años y más de 60 años, representa el 30%, 31%, 19% y 18% respectivamente, porcentajes muy similares a la media Provincial (32%, 31%, 21% y 16%, respectivamente para los mismos estratos de población).

En la distribución por edad según el sexo no existen diferencias notables en general entre la de mujeres y varones, salvo en los intervalos comprendidos entre 35 y 54 años en los cuales

tanto la población de varones como la de mujeres de la Provincia de Málaga supera ligeramente a la de Yunquera.

Sin embargo, ocurre lo contrario en los tramos de población (de varones y de mujeres) comprendidos entre los 55 y 74 años, en los que los porcentajes de Yunquera están por encima, por poco margen, de los de la Provincia.

Población de derecho, clasificada por estudios en curso.

Si comparamos la población de Yunquera con la de la provincia de Málaga según los estudios en curso de la población de derecho, observamos las siguientes características:

- Los porcentajes de población con estudios inferiores son superiores en Yunquera en la población en preescolar y 1º grado, representando respectivamente el 16%, 38%, 12% y 30% con respecto a la media Provincial.

Sin embargo se invierten los términos cuando se trata del 2º y 3º grado de enseñanza en los que la media provincial (42% y 11'14%) se sitúan por encima de Yunquera (30% y 4%) con una diferencia apreciable.

Población de derecho de diez y mas años, clasificada por nivel de estudios

En este cuadro comparativo de población clasificada por el nivel de estudios existe una cierta similitud entre los porcentajes de Yunquera y la media Provincial en casi todos los niveles, excepto en los niveles de población analfabeta o sin estudios, que agrupados representan un 30% del total en la Provincia en general, frente a un 36'6% en Yunquera, lo que vuelve a poner de manifiesto el bajo nivel de instrucción de los habitantes del término municipal.

Población de derecho de dieciséis años o mas, clasificada por relación con la actividad.

En este caso las diferencias más acusadas se dan precisamente en los grupos más importantes como son la población ocupada y la desocupada.

En el primer caso, la población ocupada de la Provincia en su conjunto supera en 11 puntos a la de Yunquera y consiguientemente la población en paro es mayor en Yunquera (25'71%) en comparación con la media provincial (15'60%) en un 10%. Esta diferencia tan acusada se debe principalmente a la dependencia que existe en este municipio del sector agrícola que en vez de crear empleos en la actualidad se está procediendo a un despoblamiento de las tareas agrarias.

Población de derecho de dieciséis y mas años, clasificada según situación profesional.

Las características diferenciadoras que se observan en este cuadro comparativo afectan a las siguientes situaciones profesionales:

- Tanto el empresario que emplea como el que no lo hace, es decir el autónomo, tienen más presencia en la provincia en términos relativos, que en el término municipal de Yunquera.
- Las diferencias más acusadas se dan tanto en el porcentaje de trabajadores fijos como de eventuales, debido a que mientras en la provincia en su conjunto ambos porcentajes están más equilibrados (34% y 42%, respectivamente) en Yunquera existen una gran disparidad entre ambos (14% de fijos y 64% de eventuales). Esta diferencia tan acusada también se relaciona con la gran presencia del sector agrícola en este municipio que se nutre principalmente de trabajadores eventuales, asociados a las épocas de cosecha o de recolección.

Población de derecho de dieciséis y mas años, clasificada por rama de actividad.

Las ramas de actividad en las que se acusa una diferencia porcentual más notable (entre Yunquera y la provincia), las detallamos a continuación:

- La agricultura es la actividad principal del municipio, con diferencia, que se traduce en el 44% de la población total frente al 13'34% de la media provincial.
- En segundo lugar, pero a una considerable distancia, se sitúa el sector textil-calzado con un 23'17% frente al escaso 3% de media provincial.

- En la construcción sin embargo, actividad con el mayor peso específico de la provincia (15'42%), Yunquera se sitúa por debajo de dicha media provincial en unos 6 puntos aproximadamente.

5.2. Análisis comparativo de indicadores de bienestar social.

Este análisis, al realizarse en términos relativos, nos aproxima de una forma más exacta a la situación actual de la comarca de Yunquera comparada con las de Alora y Coín y con la media Provincial.

a) Servicios.

Atendiendo a los servicios en número de licencias comerciales por cada 1.000 habitantes ninguna de las comarcas supera la media Provincial. Sin embargo todas las comarcas en estudio, y sobre todo la de Yunquera, superan la media Provincial en el caso del número de entidades financieras por cada 10.000 habitantes.

Se observa cómo las licencias comerciales por 1.000 habitantes es inferior a la mitad de la media provincial lo que implica una baja tasa de actividad económica, aunque curiosamente el ratio de entidades financieras por 10.000 habitantes dobla en Yunquera a la media provincial.

b) Equipamiento.

Según el número de médicos por cada 1.000 habitantes Yunquera se encuentra en la media provincial, solo Alora supera la cifra de media Provincial situándose Coín con el índice más bajo de las tres comarcas por debajo de dicha media.

En cuanto al número de alumnos por cada profesor de E.G.B. de la media provincial, con el mismo porcentaje que la comarca de Alora y cuatro puntos menos que la de Coín.

La tasa escolar de Enseñanzas Medias sitúa a Yunquera como una comarca totalmente dependiente de centros ubicados en otras zonas.

En líneas telefónicas por cada 1.000 habitantes todas las comarcas comparadas se mueven a los mismos niveles, siempre por debajo de la media de la Provincia y a una distancia considerable, debido fundamentalmente al peso que tiene Málaga capital en dicha media provincial.

c) Bienestar y renta.

Observando los valores tanto del número de vehículos ligeros / 1.000 habitantes como el consumo eléctrico, deducimos que Yunquera es la comarca con menor nivel de bienestar y renta en comparación con Alora y Coín, situándose a una distancia de la tercera y cuarta parte de la media provincial según dichas variables.

d) Infraestructura.

La centralidad media temporal interna nos mide la accesibilidad que proporciona la red de carreteras y expresa la mínima de los tiempos recorridos desde las cabeceras del municipio a la cabecera comarcal. Valores bajos significan alta centralidad.

De las tres comarcas es Yunquera la de mayor centralidad seguida de Coín y Alora.

La accesibilidad general expresa la situación de la comarca en la región así como la existencia de infraestructuras y su estado.

La mayor accesibilidad vuelve a presentarse en Yunquera aunque a muy poca diferencia se encuentran Alora y Coín, en este orden.

Viviendas familiares y alojamientos, según año de construcción.

6. SITUACIÓN ACTUAL DEL PARQUE DE VIVIENDAS.

Requisito fundamental a la hora de abordar las Normas Subsidiarias de Yunquera es el conocimiento del Parque de Viviendas del Municipio, ya que la política de viviendas está jugando un papel fundamental a la hora de establecer las distintas estrategias de desarrollo urbano.

El presente informe trata de ser una aproximación a la realidad del parque de viviendas del Municipio, analizando:

- Viviendas familiares y alojamientos, según clase de viviendas.
- Viviendas familiares y alojamientos, según años de construcción.
- Viviendas familiares y alojamientos, según régimen de tenencia.
- Viviendas familiares y alojamientos, según superficie útil.

El análisis se realiza de acuerdo con los datos provisionales del Censo de Viviendas de 1.991, el cual no variará significativamente de los resultados definitivos.

Por otra parte, dicho análisis comparativo se ha realizado con los Municipios de Alora y Coín y con la media Provincial, que al realizarse porcentualmente nos indicará la situación actual del parque de viviendas de Yunquera y su comparación en dicho ámbito territorial.

1.- Viviendas familiares y alojamientos, según clase de vivienda.

Se observa como en Yunquera se da el porcentaje más alto en las viviendas familiares ocupadas, un 70'46% del total, con doce puntos de diferencia con respecto a la media provincial y doce y tres puntos superior al porcentaje de viviendas principales ocupadas en Coín y Alora respectivamente.

Otro indicador, relacionado con la demanda de viviendas, sería el número de viviendas no principales desocupadas. Yunquera tiene un 5'06% de las viviendas que se pueden considerar como no principales desocupadas, frente al 13'51% de la media provincial, lo que nos puede indicar una alta demanda de viviendas, lo que significa la necesaria previsión de suelo urbano para promociones de viviendas en el término Municipal.

Atendiendo al año de construcción se puede comprobar que la evolución seguida en Yunquera no sigue ni la tendencia de la media provincial ni las de los Municipios cabezas de comarcas de Coín y Alora.

Se observa una polaridad muy señalada, por un lado más de la cuarta parte de las viviendas se construyeron antes de 1.941 y por otro más de la quinta parte son posteriores a 1.981. Es decir, solo el 55% del total de viviendas se ha construido entre 1.940 y 1.980 siendo a partir de 1.981 y debido a la fuerte demanda cuando comienza un proceso de edificación que en diez años casi representa la mitad de los cuatro decenios señalados.

En 1.991 y según el análisis comparativo señalado en el término Municipal de Yunquera es donde menos viviendas familiares se han construido, aunque todo parece suponer que ha sido una situación muy puntual del referido año de carácter coyuntural y que en los años de vigencia de las presentes Normas Subsidiarias seguirá la misma tendencia que en el último decenio.

Viviendas familiares y alojamientos, según régimen de tenencia.

Las viviendas familiares y alojamientos según el régimen de tenencia tienen fundamentalmente dos características diferenciales en Yunquera con respecto a Coín, Alora y la media provincial.

- Es donde existe un mayor porcentaje de viviendas en propiedad pagadas y menos viviendas en propiedad pendientes de pagar.

- Es en su comparación con los otros Municipios cabeza de comarca el que tiene una mayor incidencia la vivienda alquilada en más de un 40%.

Ambos factores, el alto porcentaje de viviendas en propiedad pagada y las alquiladas indican las necesidades de viviendas de nueva construcción en el Municipio.

Viviendas familiares y alojamientos, según superficie útil.

La conclusión que se puede obtener es la elevada proporción de viviendas de más de 121 metros cuadrados, lo que representa una estructura urbana distinta a otros núcleos de su propia comarca.

Con respecto a los ámbitos estudiados en Yunquera tiene más de un 13% de las viviendas de más de 121 m², por un 3% y 8'4% en los casos de Alora y Coín y un 7'6% con respecto a la media provincial.

Por último, señalar que esta estructura de vivienda familiar fue la construida en su mayoría antes de 1.981, siendo a partir de esta fecha las viviendas de 61 a 120 m² e incluso con construcciones de "ciudad", es decir, de menos de 60 metros cuadrados.

ÍNDICE

TITULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

CAPITULO I

NATURALEZA Y CONTENIDO U OBJETO DE LAS NORMAS
SUBSIDIARIAS DE YUNQUERA.

CAPITULO II

DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

CAPITULO III

DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE
PLANEAMIENTO.

CAPITULO IV

DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA.

CAPITULO V

EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y SISTEMA DE ADQUISICIÓN
GRADUAL DE FACULTADES.

CAPITULO VI

INTERVENCIÓN EN EL EJERCICIO DE LAS FACULTADES
DOMINICALES.

CAPITULO VII

PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.

TITULO SEGUNDO

NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

CAPITULO I

MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE URBANO

CAPITULO II

MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE RECURSOS Y DEL DOMINIO PÚBLICO.

CAPITULO III

MEDIDAS DE REGULACIÓN DE ACTIVIDADES.

CAPITULO IV

EVALUACIÓN DE LAS REPERCUSIONES DE DETERMINADOS
PROYECTOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE.

TITULO TERCERO

NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS

CAPITULO I

DETERMINACIONES GENERALES

CAPITULO II

DEFINICIONES Y CONDICIONES PARTICULARES

CAPITULO III

REGULACIÓN ESPECIFICA DEL USO RESIDENCIAL

CAPITULO IV

REGULACIÓN ESPECIFICA DEL USO INDUSTRIAL

TITULO CUARTO

NORMAS REGULADORAS DE LOS SISTEMAS

CAPITULO I

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPITULO II

SISTEMA VIARIO

CAPITULO III

SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

CAPITULO IV

SISTEMA DE ÁREAS LIBRES

CAPITULO V

SISTEMA DE INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA

TITULO QUINTO

NORMAS TÉCNICAS DE URBANIZACIÓN

CAPITULO I

DISPOSICIONES

CAPITULO II

RED VIARIA

CAPITULO III

SANEAMIENTO

CAPITULO IV

ABASTECIMIENTO DE AGUA

CAPITULO V

ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO

CAPITULO VI

BASURAS Y LIMPIEZA

CAPITULO VII

OTRAS REDES

CAPITULO VIII

AJARDINAMIENTO Y MOBILIARIO URBANO

TITULO SEXTO

NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN

CAPITULO I

DETERMINACIONES GENERALES

CAPITULO II

NORMAS DE PARCELA Y EDIFICACIÓN

CAPITULO II

NORMAS RELATIVAS AL DISEÑO DE LOS EDIFICIOS

CAPITULO IV

NORMAS PARTICULARES RELATIVAS AL DISEÑO

CAPITULO V

NORMAS PARTICULARES RELATIVAS AL DISEÑO DE APARCAMIENTOS
EN LOS EDIFICIOS

CAPITULO VI

CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES

TITULO SÉPTIMO

NORMAS EN SUELO URBANO

CAPITULO I

NORMAS GENERALES

CAPITULO II

ORDENANZAS PARTICULARES

TITULO OCTAVO

NORMAS PARA EL SUELO URBANIZABLE

CAPITULO I

NORMAS GENERALES

CAPITULO II

NORMAS PARA LOS PLANES PARCIALES

TITULO NOVENO

NORMAS GENERALES Y PARTICULARES PARA EL SUELO NO
URBANIZABLE

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO II

CONDICIONES DE USO

CAPITULO III

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO IV

CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

TITULO DÉCIMO

NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE
PROTEGIDO

CAPITULO I

DEFINICIÓN Y CATEGORIAS

CAPITULO II

ECOSISTEMAS NATURALES O CUASINATURALES

CAPITULO III

SISTEMAS PRODUCTIVOS

CAPITULO IV

SISTEMA CULTURAL RECREATIVO

CAPITULO V

DEFINICIONES Y CONCEPTOS

ANEXO

DESCRIPCIÓN DE LIMITES DE LOS ESPACIOS CLASIFICADOS COMO
SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO Y NO URBANIZABLE CAUTELA.

TITULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

CAPÍTULO I

NATURALEZA Y CONTENIDO U OBJETO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE YUNQUERA

ARTÍCULO 1.- NATURALEZA Y OBJETO.

1. Las presentes normas en cuanto forman parte integrante de las NN.SS. de Yunquera participan de su naturaleza de normas jurídicas de valor reglamentario y constituyen, junto con el resto de los documentos de las NN.SS., la concreción de la regulación de la legislación estatal y autonómica del suelo para este territorio, en el escalón de la ordenación urbanística del Municipio.

2. Constituye el objeto de las presentes normas:

a) La exposición de las disposiciones y la regulación de los instrumentos de desarrollo y ejecución de las NN.SS., del régimen urbanístico general del suelo según su calificación y clasificación, de su gestión y ejecución, y de las restantes determinaciones cuya reglamentación compete a las NN.SS.

b) En suelo urbano, constituye el objeto de las presentes normas la regulación de la edificación y el uso del suelo, con carácter de Ordenanzas, y la reglamentación detallada del uso pormenorizado, volumen y condiciones higiénico sanitarias de

los terrenos y construcciones, así como las características estéticas de la ordenación, la edificación y su entorno.

c) En suelo urbanizable , constituye el objeto de las presentes normas la regulación del régimen general de cada uno de los distintos usos de suelo y la edificación, en concordancia con las calificaciones de suelo establecidas en los planos de ordenación, así como el establecimiento de las características de los sistemas generales incluidos en esta categoría de suelo y las exigencias mínimas en lo referente a los infraestructuras y servicios, a que se han de ajustar el desarrollo de los Planes Parciales, o en su caso, los Planes Especiales.

e) En suelo no urbanizable , constituye el objeto de las presentes normas la regulación del régimen del uso de esta clase de suelo, la incorporación de las determinaciones sobre áreas de especial protección, la definición del concepto de núcleo de población a los efectos de las limitaciones que implica esta categoría de suelo y las características de los edificios y construcciones que puedan levantarse.

ARTÍCULO 2.- CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA ACTIVIDAD DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

1. La actividad de ordenación urbanística constituye una función pública de reglamentación y organización del territorio.

2. La actividad de ordenación urbanística está atribuida a la Administración Pública y se referirá a los siguientes aspectos:

a) Régimen urbanístico del Suelo.

b) Planeamiento urbanístico.

c) Ejecución de las urbanizaciones.

d) Intervención del ejercicio de las facultades dominicales relativas al uso del suelo y edificación.

e) Intervención en la regulación del mercado del suelo

3. En el escalón de ordenación del territorio relativo al municipio de Yunquera corresponde la función urbanística al Ayuntamiento de Yunquera y son las NN.SS. el instrumento al que la legislación del suelo se remite para realizar la actividad de ordenación urbanística.

ARTÍCULO 3.- ATRIBUCIONES QUE COMPRENDE LA FUNCIÓN URBANÍSTICA.

1. En orden al régimen del suelo la función urbanística atribuye las facultades necesarias para que, dentro de los límites inherentes al escalón normativo en que se ejerce, se logren los siguientes fines:

a) Procurar que el suelo se utilice en congruencia con la utilidad pública, garantizando el cumplimiento de las obligaciones y cargas derivadas de la función social de la propiedad.

b) Impedir la desigual atribución de los beneficios y cargas del planeamiento entre los propietarios afectados e imponer la justa distribución de los mismos.

c) Asegurar la participación de la comunidad en las plusvalías derivadas del desarrollo urbano.

d) Asegurar el uso racional del suelo en cuanto al mantenimiento de una densidad adecuada al bienestar de la población.

2. La competencia urbanística concerniente al planeamiento comprenderá las siguientes facultades:

a) Formular los Planes e instrumentos de ordenación territorial y urbanística previstos en la legislación.

b) Emplazar los centros de producción y de residencia del modo conveniente para la mejor distribución de la población.

c) Dividir el territorio municipal en áreas de suelo urbano, urbanizable, o en su caso, apto para urbanizar y no urbanizable.

d) Establecer zonas distintas de utilización según la densidad de la población que haya de habitarlas, porcentaje de terreno que pueda ser ocupado por construcciones, volumen, forma, número de plantas, clase y destino de los edificios, con sujeción a ordenaciones generales uniformes para cada especie de los mismos en toda la zona.

e) Formular el trazado de las vías públicas y medios de comunicación.

f) Establecer espacios libres para parques y jardines públicos en proporción adecuada a las necesidades colectivas.

g) Señalar el emplazamiento y características de los centros y servicios de interés público social, centros docentes, aeropuertos, y lugares análogos.

h) Calificar terrenos para construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

i) Determinar la configuración y dimensiones de las parcelas edificables.

j) Limitar el uso del suelo y subsuelo y de las edificaciones.

k) Orientar la composición arquitectónica de las edificaciones y regular, en los casos que fuera necesario, sus características estéticas.

3. La competencia urbanística en lo que atañe a la ejecución de la urbanización confiere las siguientes facultades:

a) Encauzar , dirigir, realizar, conceder y fiscalizar la ejecución de las obras de urbanización.

b) Expropiar los terrenos y construcciones necesarios para efectuar las obras y cuanto convenga la economía de la urbanización proyectada.

4. La competencia urbanística en orden a la intervención en el ejercicio de las facultades dominicales relativas al uso del suelo y edificación comprenderá las siguientes facultades:

- a) Intervenir la parcelación.
- b) Intervenir la construcción y uso de las fincas.
- c) Prohibir los usos que no se ajustaren a la ordenación urbanística.
- d) Facilitar a los propietarios el cumplimiento de las obligaciones impuestas por la Ley.

5. La competencia urbanística en lo que se refiere a la intervención en la regulación del mercado del suelo confiere las siguientes facultades:

- a) Regular el mercado de terrenos como garantía de la subordinación de los mismos a los fines previstos en el planeamiento.
- b) Ceder terrenos edificables y derechos de superficie sobre los mismos.
- c) Constituir y gestionar patrimonios públicos de suelo.
- d) Ejercitar los derechos de tanteo y retracto en los términos establecidos en la legislación aplicable.

6. Las mencionadas facultades tendrán carácter enunciativo y no limitativo, y la competencia urbanística comprenderá cuantas otras fueren congruentes con las mismas, para ser ejercidas con arreglo al ordenamiento jurídico urbanístico.

ARTÍCULO 4.- DIRECCIÓN DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA E INICIATIVA PRIVADA.

1. La gestión urbanística, cuya dirección y control corresponde en todo caso a la Administración, podrá ser asumida directamente por ésta o encomendarse a la iniciativa privada o a entidades mixtas.

2. Cuando el mejor cumplimiento de los fines y objetivos del planeamiento, urbanístico así lo aconseje, se suscitará la iniciativa privada a través de los sistemas de actuación o, en su caso, mediante concesión, según lo previsto en la legislación aplicable.

3. En la formulación, tramitación y gestión del planeamiento urbanístico, los órganos competentes deberán asegurar la mayor participación de los interesados y, en particular, de las entidades representativas de los intereses que resulten afectados y de los particulares.

CAPÍTULO II

DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

Parte primera: Del objeto, ámbito, naturaleza y vigencia de las NN.SS..

ARTÍCULO 5.- OBJETO.

1. Las presentes NN.SS. es el resultado de la revisión de las Normas Subsidiarias de 1.982, adaptado a la Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Texto Refundido de 9 de Abril de 1.976 y a la Ley de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del suelo de 25 julio de 1.990.

2. Su objeto es, de acuerdo con los nuevos criterios y exigencias legales, la ordenación urbanística integral de ámbito territorial de su aplicación, mediante la regulación de los aspectos a que se refiere el Capítulo 1.

ARTÍCULO 6.- ÁMBITO TERRITORIO.

1. El ámbito territorial que abarca la ordenación de las presentes NN.SS. está constituido por el término municipal de Yunquera.

ARTÍCULO 7.- NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS.

1. Las presentes NN.SS, revisadas y adaptadas, entrará en vigor el día siguiente a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía y mantendrá su vigencia por tiempo indefinido.

2. Sin perjuicio de su vigencia indefinida, el límite temporal mínimo a que refiere el conjunto de las previsiones de las NN.SS. es de ocho años, a contar desde la publicación del acuerdo aprobatorio del mismo.

Parte Segunda: Sobre la alteración de las NN.SS.: revisión y modificación.

ARTÍCULO 8.- ALTERACIÓN DE LAS NN.SS.

1. La alteración de las NN.SS. se producirá únicamente, bien por su revisión, ordinaria o anticipada, bien por la modificación de alguno de sus elementos.

2.- Es revisión de las NN.SS. la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio de la clasificación del suelo y sus determinaciones, 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 la capacidad de las NN.SS.

3.- De acuerdo con el límite temporal al que se refiere el conjunto de las previsiones de estas NN.SS. se establece como plazo para la revisión ordinaria el de ocho años.

4.- Serán circunstancias que puedan dan lugar a la revisión anticipada de las presentes NN.SS., las que con carácter general o particular se señalan en este apartado.

a) En general, las siguientes:

a.1.) Cuando la Corporación Municipal, en el ejercicio de la potestad de planeamiento, adopte un modelo territorial distinto.

a.2.) Cualquiera sobrevenida que sustituya, transforme, aumente, disminuya o suprima los hechos determinantes de las presentes NN.SS., bien sean los expresamente recogidos como tal en la documentación del mismo, bien sean los que el ordenamiento urbanístico establece, especialmente los que justifican la clasificación de suelo inicialmente adoptado.

b) En particular, serán circunstancias que puedan dar lugar a la revisión anticipada de las presentes NN.SS., las siguientes:

b.1.) Si se aprueba un Plan de Ordenación de ámbito supramunicipal que comprenda el término de Yunquera y que así lo disponga o lo haga necesario. En todos los casos, deberá promoverse la revisión en el plazo de un año desde la entrada en vigor del Planeamiento Supramunicipal.

b.2.) Cuando los terrenos clasificados como suelo Urbano evolucionen anticipadamente en tal forma que las operaciones de reforma interior o el conjunto de acciones de urbanización, previstas en las presentes NN.SS. para conseguir los niveles de dotación necesarios de los servicios mínimos de esta clase de suelo, resulten insuficientes o inadecuados, afectando la estructura general y orgánica del territorio o los criterios de la clasificación del suelo.

b.3.) Cuando los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable evolucionen, fuera de las previsiones, en tal forma que deba considerarse necesario alterar tal clasificación, bien por haber alcanzado aceleradamente su consolidación en suelo urbano, demandando una mayor extensión del suelo urbanizable bien porque los criterios de ponderación del art. 23.2 del Reglamento de Planeamiento hayan resultado desacertados, en ambos casos, afectando la estructura general y orgánica del territorio o los criterios de clasificación del suelo o agotando sus previsiones.

b.4.) Cuando los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable demanden un grado de protección distinto al previsto en las presentes NN.SS., afectando la estructura general y orgánica del territorio o los criterios de clasificación del suelo.

b.5.) Cuando, respecto a todo el suelo ordenado por las presentes NN.SS. se produzca la aparición de usos no previstos que afecten gravemente el destino del suelo o la consolidación de más del 80% del suelo susceptible de edificación según las determinaciones de aquel.

b.6.) Si se han de tramitar modificaciones concretas de las determinaciones de las NN.SS. que den lugar a alteraciones que incidan sobre la estructura general del territorio del municipio o sobre las determinaciones sustanciales que la caracterizan.

b.7.) Si se han de tramitar modificaciones concretas de las determinaciones de las NN.SS. que den lugar a alteraciones que incidan sobre la estructura general del territorio del municipio o sobre las determinaciones sustanciales que la caracterizan.

5. Se entiende por modificación de las NN.SS. toda alteración o adición de sus documentos o determinaciones que no constituyan supuesto de revisión, y, en general

las que puedan aprobarse, en su caso, sin reconsiderar la globalidad del planeamiento por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, a la estructura general y orgánica del territorio, a la clasificación del suelo y sus determinaciones.

6. No se consideran modificaciones de las NN.SS.:

a) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y las propias NN.SS. reservan al Planeamiento de desarrollo, según lo especificado en estas Normas para cada clase de suelo.

b) Los menores reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de las unidades de ejecución, aunque afecten a la clasificación de suelo, siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o a espacios libres públicos de otra clase, y no se modifique el valor del aprovechamiento tipo del área de reparto, ni el aprovechamiento urbanístico global de la unidad de ejecución.

c) La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados del Planeamiento, se hallen o no previstas en estas Normas.

d) Las alteraciones de las disposiciones contenidas en estas Normas, que, por su naturaleza, puedan ser objeto de Ordenanzas Municipales.

e) La modificaciones del Catálogo producidas por la aprobación o modificación del Planes Especiales de Protección.

7. Toda modificación se producirá con el grado de definición documental correspondiente al planeamiento. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en las NN.SS., y en especial sobre el aprovechamiento tipo, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar el Planeamiento.

8. No podrán tramitarse modificaciones de las NN.SS. cuyo contenido, agregado al de anteriores modificaciones supongan la revisión del mismo.

Parte tercera: Del contenido, interpretación y ejecutoriedad de las Normas Subsidiarias.

ARTÍCULO 9.- DOCUMENTACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS: CONTENIDO Y VALOR DE SUS ELEMENTOS

1. Los distintos documentos de las Normas Subsidiarias integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse, partiendo del sentido propio de las palabras y grafismos, en relación con el contexto, considerando la realidad social en que se apliquen y los hechos que determinaron la ordenación, y de acuerdo siempre con el espíritu y finalidad de las presentes Normas Subsidiarias.

2. Integran la documentación de las presentes NN.SS. los siguientes documentos:

- a) La Memoria y los estudios complementarios que incorpora.
- b) Los Planos de Ordenación Urbanística del Territorio y los de Información.
- c) Las Normas Urbanísticas.

3. En caso de discordancia o imprecisión de contenido de los diversos documentos que integran el Planeamiento, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- a) Todos los documentos escritos y gráficos tienen el mismo valor y eficacia normativos, debiendo siempre excluirse la interpretación derogatoria de un documento en favor de otro.
- b) No obstante lo anterior, los planos de ordenación y las normas urbanísticas constituyen la documentación que contiene las determinaciones que cumplen directamente la función de ordenación de la actividad urbanística.
- c) La Memoria, sin perjuicio de su valor informativo, en cuanto recoge la causa y justificación de la ordenación tiene un valor interpretativo superior y vinculante respecto al resto de la documentación.

ARTÍCULO 10.- INTERPRETACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

1. La interpretación de las NN.SS. corresponde a los órganos urbanísticos del Ayuntamiento, previo informes técnicos y jurídicos, sin perjuicio de las facultades propias de la Corporación Local, de la Junta de Andalucía y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial. Cuando la aplicación de criterios interpretativos de

las determinaciones o normas del Planeamiento tenga general relevancia se hará a través de circulares e instrucciones que se publicarán para su conocimiento.

2. Si, no obstante, la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el apartado anterior, subsistiese imprecisión en las determinaciones o constricción entre ellas, prevalecerá la interpretación del Plan más favorable el mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, al menor deterioro de la mejor conservación del patrimonio protegido, el menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes, y el interés más general de la colectividad, de conformidad con el principio constitucional de la función social de la propiedad.

3. Los actos realizados al amparo del texto de la norma de las presentes NN.SS. que persigan un resultado prohibido o contrario a dicho Planeamiento o al ordenamiento urbanístico, en general, se consideran ejecutados en fraude de ley y no impedirán la debida aplicación de la norma que se hubiera tratado de eludir.

ARTÍCULO 11.- EJECUTORIEDAD DEL PLANEAMIENTO.

1. Las presentes NN.SS. revisadas y adaptadas, será inmediatamente ejecutivo una vez publicada su aprobación definitiva, y si se otorgase a reserva de la subsanación de deficiencias, mientras no se efectuare, carecerá de ejecutoriedad solo en lo que el órgano autorizante la limite con tal reserva.

Parte cuarta: De la obligatoriedad del Planeamiento y sus consecuencias.

ARTÍCULO 12.- OBLIGATORIEDAD DEL PLANEAMIENTO.

1. Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbana contenidas en las presentes Normas Subsidiarias, así como la de los Planes, Estudios de Detalle, o cualesquiera

instrumentos que se aprueben en desarrollo del mismo.

ARTÍCULO 13.- CONSECUENCIAS DE LA OBLIGATORIEDAD DEL PLANEAMIENTO RESPECTO A LAS OTRAS ADMINISTRACIONES PUBLICAS.

1. No obstante lo anterior, la aprobación de las presentes Normas Subsidiarias no limitará las facultades que corresponden a las distintas Administraciones Públicas para el ejercicio, de acuerdo con las previsiones del Plan, de sus competencias, según la legislación aplicable por razón de la materia.

ARTÍCULO 14.- CONSECUENCIAS DE LA OBLIGATORIEDAD DEL PLANEAMIENTO SOBRE LA PROPIEDAD URBANA.

1. La obligatoriedad de observancia de los Planes comportará las siguientes limitaciones:

a) El uso de los terrenos y construcciones deberá ajustarse a las determinaciones previstas en el planeamiento, y no cabrá efectuar en ellos explotaciones de yacimientos, fijación de carteles de propaganda, movimientos de tierra cortas de arbolado o cualquier otro uso análogo en pugna con su calificación urbanística, su legislación especial o de modo distinto al regulado en el Planeamiento.

b) Cuando el descubrimiento de usos no previstos al aprobar las presentes NN.SS. fuese de tal importancia que alterase sustancialmente el destino del suelo, se procederá a la revisión de aquel, de oficio o a instancia de parte, para ajustarlos a la nueva situación.

2. No obstante, si no hubieren de dificultar la ejecución del Planeamiento podrán autorizarse sobre los terrenos, previo informe favorable del órgano autonómico competente, usos y obras justificadas de carácter provisional, que habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho de indemnización, y la autorización aceptada por el propietario deberá inscribirse, bajo las indicadas condiciones, en el Registro de la Propiedad.

3. El arrendamiento y el derecho de superficie de los terrenos a que se refiere el párrafo anterior, o de las construcciones provisionales, que se levanten en ellos, estarán excluidos del régimen especial de arrendamientos rústicos y urbanos y, en todo caso, finalizarán automáticamente con la orden del Ayuntamiento acordando la demolición o desalojo para ejecutar los proyectos de urbanización.

4. En suelo urbano que no tenga la condición de solar podrán autorizarse construcciones destinadas a fines industriales de especial importancia, en las zonas permitidas, cuando la seguridad y no contaminación quedaren suficientemente satisfechas y el propietario asumiera las correspondientes obligaciones urbanísticas mediante inscripción en el Registro de la Propiedad.

ARTÍCULO 15.- CONSECUENCIAS DE LA OBLIGATORIEDAD DEL PLANEAMIENTO SOBRE LOS EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del Plan General que resultaren disconformes con el mismo serán calificados como fuera de ordenación.

2. No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

3. Sin embargo, en casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, al contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas.

4. Cuando la disconformidad con el Plan no impida la edificación en el mismo solar que ocupa el edificio, el propietario podrá demolerlo y reconstruirlo con sujeción al Plan de ordenación y los arrendatarios tendrán derecho al realojamiento en los términos previstos en la legislación aplicable.

5. Por la concreta definición del régimen de los edificios fuera de ordenación y su distinción respecto a edificaciones inadecuadas o fuera de ordenanzas se estará a lo que en desarrollo de este apartado, prevean las presentes Normas.

ARTÍCULO 16.- CONSECUENCIAS DE LA OBLIGATORIEDAD DEL PLANEAMIENTO SOBRE LOS EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN DESTINADOS A INDUSTRIA.

1. Aprobado el planeamiento municipal, las industrias que resultaren emplazadas en zona no adecuada, las edificaciones y sus instalaciones quedaran sujetas a las limitaciones de apartado anterior, con las tolerancias que de modo general se prevean en las presentes normas urbanísticas o en las ordenanzas de edificación.

Parte quinta: De la publicidad de las Normas Subsidiarias.

ARTÍCULO 17.- PUBLICIDAD DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS: MEDIOS.

1. Las Normas Subsidiarias de Yunquera son públicas y cualquier ciudadano podrá conocer su contenido en la forma prevista en las presentes Normas o en cualquier otra permitida por las leyes.

2. La publicidad del Planeamiento se hará efectiva a través de los siguientes medios:

a) Consulta directa del planeamiento.

b) Consultas previas.

c) Informes urbanísticos.

d) Cédulas urbanísticas.

e) Coordinación con el Registro de la Propiedad.

ARTÍCULO 18.- CONSULTA DIRECTA.

1. Toda persona tiene derecho a tomar vista por sí mismo y gratuitamente de la documentación integrante de las NN.SS. y de los instrumentos de desarrollo del mismo en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente, en los plazos y, en su caso, con el costo que se establezcan al efecto.

2. A los fines de este apartado, los locales de consulta dispondrán de copias integrales y auténticas de toda la documentación de los planes y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles relaciones detalladas de los Estudios de Detalle aprobados, de las delimitaciones de unidades de ejecución, expresando en su caso el aprovechamiento tipo aplicable al área de reparto y el grado de adquisición de facultades urbanísticas al tiempo de facilitar dicha información, de los proyectos o Licencias de parcelación aprobados o concedidas y de los expedientes de reparcelación y compensación o en trámite.

ARTÍCULO 19.- CONSULTAS PREVIAS.

1. Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias, sobre las características y condiciones a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta cuando así lo requiera su objeto, deberá acompañarse de anteproyecto o croquis suficiente para su comprensión.

ARTÍCULO 20.- INFORMES URBANÍSTICOS.

1. Toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, sector o unidad de ejecución, el cual se emitirá en el plazo máximo de un mes, computable desde la solicitud, por el órgano o servicio municipal determinado al efecto. La solicitud de informe irá acompañada de plano de emplazamiento de la finca con referencia a los planos de las NN.SS., o bien la denominación oficial precisa del sector o unidad de ejecución objeto de la consulta. Los servicios municipales podrán requerir al consultante cuantos otros datos de localización o antecedentes de la consulta fueren precisos. La citada información contendrá idénticos requisitos a los expresados en el apartado siguiente, relativo a las cédulas urbanísticas.

ARTÍCULO 21.- CÉDULAS URBANÍSTICAS.

1. Mediante Ordenanza especial se creará y regulará la Cédula Urbanística como documento acreditativo del régimen urbanístico de aplicación a un terreno o edificio determinado en la fecha de su expedición. Las cédulas se expedirán a solicitud escrita del interesado, que acompañara plano de emplazamiento de la finca, y cuantos otros datos de localización les sean requeridos por los servicios municipales.

2. Las Cédulas contendrán las especificaciones contenidas en los artículos 29.1 de las LRRUVS y 168.3 del RPU, a saber:

- a) Situación de la finca, con expresión de usos linderos y si está o no edificada.
- b) Plan de Ordenación por cuyas determinaciones se encuentra afectada y fecha de aprobación del instrumento de planeamiento de que se trate.

- c) Clase y categoría de suelo en la que se halle enclavada.
- d) Área de reparto, sector o unidad de ejecución de que se trate.
- e) Aprovechamiento tipo aplicable al área de reparto en que se encuentra, así como el uso o intensidad que tenga atribuida.
- f) Sistema de actuación.
- g) Grado de adquisición de facultades urbanísticas al tiempo de expedición de la Cédula.

3. El valor acreditativo de las Cédulas se entenderá sin perjuicio de la anterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviesen y no alcanza en ningún caso a alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.

ARTÍCULO 22.- COORDINACIÓN CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

1. Cuando las circunstancias urbanísticas o civiles de una finca lo aconsejen, el Ayuntamiento procurará el acceso al Registro de la Propiedad de las certificaciones acreditativas del cumplimiento de los deberes urbanísticos de urbanización, cesión y equidistribución, a fin de que se tome nota marginal en las inscripciones de las fincas respectivas.

CAPÍTULO III

DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO.

ARTÍCULO 23.- INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA DE DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO.

1. Se denominan instrumentos de ordenación territorial y urbanísticas en el escalón inferior a las NN.SS., aquellos que teniendo por finalidad desarrollar o complementar las determinaciones de dicho Planeamiento, participan de su naturaleza de normas jurídicas de valor reglamentario y constituyen la concreción de la regulación de aquel en su propio ámbito de competencia, incorporando en si misma la fase de su ejecución.

2. El desarrollo y complemento de las NN.SS. se instrumentará en especial mediante las siguientes figuras de planeamiento.

a) Planes Parciales de Ordenación, directamente para el suelo urbanizable.

b) Planes Especiales, que podrán ser de Reforma Interior para la ordenación detallada en el suelo urbano, o con otras finalidades específicas en cualquier clase de suelo.

ARTÍCULO 24.- FIGURAS COMPLEMENTARIAS.

1. Para detallar la ordenación en áreas limitadas o precisar la regulación de materias específicas, las propias de las NN.SS. o alguna de las figuras de planeamiento referidas en el artículo anterior, pueden ser complementadas mediante las siguientes figuras:

a) Estudios de Detalle, como complemento de las NN.SS. o, de Planes Parciales para el urbanizable.

b) Normas Especiales de Protección, en cualquier clase de suelo para los fines previstos en el artículo 78.3 del RPU.

c) Ordenanzas Especiales, para la regulación de aspectos complementarios del planeamiento, bien por remisión expresa de las NN.SS., bien porque resulte conveniente para su mejor desarrollo o aclaración.

d) Catálogo de Bienes Protegidos.

2. La ordenación propuesta por los distintos instrumentos de planeamiento procurará la consecución de unidades formalmente coherentes, tanto en sí mismas como en relación con el entorno en que se situé. A tal efecto y como documentación complementaria para su tramitación, la administración urbanística municipal podrá exigir que las determinaciones y condicionamiento a que dan lugar las soluciones adoptadas se recojan gráficamente en diagramas y planos esquemáticos de la estructura formal

propuesta, planta o en alzados, a escala adecuada, así como en explicaciones o comentarios orientativos del futuro desarrollo.

ARTÍCULO 25.- PLANES PARCIALES.

1. Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a sectores unitarios de suelo urbanizable delimitados por las NN.SS., señalando su ordenación detallada. Deberán atenerse a lo establecido para cada uno de ellos por las NN.SS. o por el correspondiente Programa de Actuación Urbanística, de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de actuación y proyectos de urbanización que procedan.

2. Los planes Parciales se ajustarán en su desarrollo a las determinaciones contenidas en las NN.SS. El Plan Parcial deberá respetar en todo caso los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación del territorio.

3. Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en el artículo 13 de la LS, los artículos 45 y 46 del RPU y en estas Normas, en especial en los aspectos que se señalan para cada uno de los sectores que se han de desarrollar mediante este instrumentos. Sus determinaciones que se contendrán en los documentos previstos en los artículos 57 a 63 del RPU con las precisiones que se detallan en estas Normas.

4. Los Planes Parciales establecerán la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la subzonificación que contengan, con referencia al uso y tipologías edificatorias características. Al establecer esa ponderación, los Planes Parciales deben respetar la ponderación fijada por las NN.SS. para las zonas que incluyan, de manera que la suma de las superficies construibles de cada subzona que el Plan Parcial comprenda, multiplicado por su respectivo coeficiente de ponderación que el mismo también señale, sea igual a la construible de la zona incluida en el sector el coeficiente de ponderación que las NN.SS. le fije en cada caso.

ARTÍCULO 26.- PLANES ESPECIALES.

1. En desarrollo de las NN.SS. podrán formularse Planes Especiales, estén o no previstos por aquel, para cualquiera de las finalidades establecidas en el artículo 76 del RPU.

2. Los Planes Especiales se ajustarán en su desarrollo a las determinaciones contenidas en las NN.SS. El Plan Especial deberá respetar en todo caso los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación del territorio.

3. Según su finalidad, podrán formularse los siguientes tipos de Planes Especiales.

a) De Reforma Interior, cuando tengan por finalidad llevar a cabo actuaciones aisladas u operaciones integradas o completas que, conservando la estructura fundamental de la ordenación anterior, se encaminen a la descongestión del suelo urbano, creación de dotaciones urbanística y equipamiento comunitario, saneamiento de barros insalubres, resolución de problemas de circulación o de estética del medio ambiente o de los servicios públicos y otros fines análogos.

b) De mejora Urbana, cuando tenga por finalidad modificar el aspecto exterior de las edificaciones, su carácter arquitectónico y su estado de conservación, arbolado, prohibir construcciones y usos perjudiciales, y someter a normas urbanísticas el acoplamiento de las edificaciones.

c) De protección, cuando tengan por finalidad la rehabilitación integrada de áreas, la mejora de la edificación, la pormenorización de usos o la ordenación detallada de áreas monumentales, así como cualesquiera otras dirigidas a la protección y mejora de la edificación, al espacio público de los valores ambientales, paisajísticos o productivos del suelo no urbanizables, y de protección de espacios naturales y de yacimientos arqueológicos.

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 ordenación y programación de obras y proyectos o la ordenación detallada de los bordes del sistema, así como cualesquiera otras análogas dirigidas al desarrollo de la ordenación de los suelos afectados por el sistema y su entorno.

e) De Infraestructuras y Servicios, cuando tenga por finalidad la definición pormenorizada de los trazados y características de las redes de infraestructura otras análogas. En ningún caso estos Planes podrán sustituir a los proyectos de urbanización o de obra civil.

f) De mejora del Medio Rural, Regeneración del Medio Agrícola y Medio Físico, 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 cualesquiera

otras análoga, dirigidas a la protección y mejora del suelo no urbanizable. El planeamiento urbanístico especial podrá afectar, con fines de protección, a huertas, cultivos y espacios forestales, mediante restricciones de uso apropiados para impedir su desaparición o alteración.

g) De saneamiento cuando se refieren a obras en el suelo y subsuelo para mejorar las condiciones de salubridad, higiene y seguridad. Estos Planes y proyectos comprenderán las obras de abastecimiento de aguas potables, depuración y aprovechamiento de las residuales, instalación de alcantarillados, drenajes, fuentes, abrevaderos, lavaderos, recogida y tratamiento de basuras. También se considerarán como Planes y Proyectos de saneamiento urbano los de abastecimiento de aguas de edificios y establecimientos de servicio público pertenecientes al estado, Comunidad Autónoma, Municipio y Provincia, ya cuenten con instalación propia o se surtan de otras conducciones.

4. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones y documentación que señalan los artículos 17 y siguientes a la LS, y los artículos siguientes del RPU. Los Planes Especiales que actúen sobre las áreas delimitadas por las NN.SS. para ser desarrolladas mediante esta figura de planeamiento, respetarán el contenido que, para cada una de ellas, se especifican en las presentes Normas, señalando la ponderación relativa al uso y tipologías edificatorias resultantes de la subzonificación que contenga, con referencia al uso y tipología edificables característico del área de reparto donde se integre, respetando el aprovechamiento urbanístico global fijado por las NN.SS., e incorporarán las siguientes precisiones:

a) La Memoria justificativa recogerá las conclusiones del análisis urbanístico, razonando los criterios para la adopción de las determinaciones de planeamiento. Expondrá justificadamente los extremos siguientes:

- Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.
- Relación existente entre las determinaciones del Plan Especial y las correspondientes de las NN.SS.
- Fundamento y objetivos que aconsejen en su caso, dividir el ámbito territorial del Plan Especial a efectos de la gestión urbanística, así como las razones para la elección del sistema o sistemas de actuación, sin perjuicio de la elección que, en su caso, realice el Ayuntamiento.
- Cuanta documentación fuese 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 lo indicado 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 y 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 NN.SS.

- Estudio completo de las consecuencias sociales y económicas de ejecución, y señalamiento de las medidas que garanticen la defensa de los intereses de la población afectada.

5. El contenido de las determinaciones y la documentación de los Planes Especiales de Reforma Interior será el igual al correspondiente de los Planes Parciales, excepción hecha de los que fuesen claramente necesarios por no guardar relación con las características de la reforma de que se trate. Cuando los fines señalados en el párrafo anterior exijan operaciones integradas o completas deberá acogerse, en todo caso, la denominación "Reforma Interior" y cumplirse todas y cada una de sus determinaciones propias, y especialmente la delimitación de las unidades de ejecución, y fijación de los plazos de ejecución y la elección del sistema de actuación para su desarrollo.

6. Los Planes Especiales de Mejora Urbana y de Infraestructura y Servicios, además de la documentación necesaria en función de su naturaleza, contendrán:

a) Memoria justificativa, donde se 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 provisiones del Plan Especial, y las correspondientes del Plan General.

b) Programa de actuación y estudio económico financiero, en los que recogerán las actuaciones del Plan Especial, se fijarán pautas para su ejecución y se asignarán las inversiones a los distintos agentes que vayan a intervenir en su ejecución.

7. Los Planes Especiales de Mejora Urbana podrán ser redactados por el Ayuntamiento o, en su caso, por la Administración actuante, empresas municipalizadas o las compañías suministradoras.

ARTÍCULO 27.- CATÁLOGOS COMPLEMENTARIOS DE PLANEAMIENTO.

1. Cuando los Planes Especiales o las Normas Especiales de protección contuviesen determinaciones relativas a la conservación, mejora o en general, especial protección de edificios, monumentos, jardines, parques naturales, paisajes u otros bienes concretos, estos se relacionarán, en el correspondiente Catálogo que se formará y se aprobará simultáneamente con el Planeamiento municipal.

2. Los Catálogos registrarán los datos necesarios, literarios y gráficos para la identificación individualizada de los bienes inscritos y reflejarán en la inscripción las condiciones de protección por aplicación del Planeamiento que complementen.

ARTÍCULO 28.- ESTUDIOS DE DETALLE.

1. Para la debida aplicación de las NN.SS. de los Planes Especiales de Reforma Interior, o de los Planes Parciales, podrán redactarse, cuando fuese necesario, Estudios de Detalle con alguno o algunos 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 o el urbanizable, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir en ningún caso la superficie del Viario y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades asignadas por los Planes.

c) Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior en superficies con entidad suficiente a estos efectos. En ningún caso estas superficies serán inferiores a una parcela y se corresponderán con todo o parte de una unidad de gestión ya delimitada o cuya delimitación se proponga. Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a la ocupación de suelo, edificabilidad y alturas máximas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos.

2. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezcan dispuestos en las presentes Normas o en los instrumentos de planeamiento o desarrollo

de las NN.SS., o cuando el ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta del interesado, en atención a las circunstancias urbanísticas de alguna actuación o emplazamiento determinado. Su aprobación se sujetará a lo dispuesto en el artículo 140 del RPU.

ARTÍCULO 29.- NORMAS ESPECIALES DE PROTECCION.

1. Al amparo de lo previsto en el artículo 78.3 del RPU, cuando el cumplimiento de los objetivos generales de las NN.SS. en materia de conservación y mejora de los edificios o conjuntos urbanos y de elementos o espacios naturales, no requiera la redacción de Planes Especiales o, en otro caso, como complemento de éstos y de las presentes NN.SS., podrán dictarse Normas Especiales de Protección, dirigidas a desarrollar o completar la regulación particularizada de los usos y clases de obras admisibles y de los requisitos específicos de tramitación de licencias. Estas Normas incorporarán, en su caso, los catálogos de los edificios o elementos afectados.

ARTÍCULO 30.- ORDENANZAS ESPECIALES.

1. A los efectos de estas 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 uso del suelo, las actividades, las obras y los edificios, tanto las que se dicten en cumplimiento de lo dispuesto en las NN.SS., como complemento del mismo, como las que apruebe el Ayuntamiento en el ejercicio de las competencias que la legislación le otorga.

CAPÍTULO IV.

DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA.

Parte Primera. De los Instrumentos y técnicas de ejecución.

ARTÍCULO 31.- INSTRUMENTOS Y TÉCNICAS DE EJECUCIÓN.

1. La ejecución de las presentes NN.SS. se instrumentaliza, según los casos, mediante la utilización de todos o algunas de las técnicas e instrumentos siguientes:

- a) El aprovechamiento tipo.

- b) La reparcelación.

- c) La expropiación.

- d) La delimitación de unidades de ejecución.

- e) El Proyecto de Urbanización.

ARTÍCULO 32.- EL APROVECHAMIENTO TIPO COMO TÉCNICA DE GESTIÓN.

1. Siendo uno de los fines de las presentes NN.SS. la justa distribución de beneficios y cargas que resultan del mismo, el aprovechamiento real, resultante de las determinaciones de dichas NN.SS., se sujetarán a las prescripciones que se establecen, con referencia al aprovechamiento tipo, como determinación esencial de las NN.SS. Dadas las características del municipio, el aprovechamiento tipo solo es aplicable en el suelo urbanizable.

ARTÍCULO 33.- APROVECHAMIENTO REAL.

1. Aprovechamiento real es el aprovechamiento permitido por las presentes NN.SS. sobre terreno en base al uso, tipología edificatoria y edificabilidad atribuidos al mismo.

ARTÍCULO 34.- APROVECHAMIENTO TIPO.

1. Aprovechamiento tipo es la superficie construible del uso y tipología edificatoria característicos (predominante) del área de reparto correspondiente, para cada metro cuadrado de suelo en dicha área, una vez homogeneizados los distintos usos y tipologías por referencia a las características de cada área, a través de la asignación a cada uno de aquellos (usos y tipologías) de un coeficiente de ponderación que exprese su valoración relativa.

2. El aprovechamiento tipo se define por las presentes NN.SS. para cada área de reparto en que se divide el suelo urbanizable, no pudiendo ser modificado por ningún otro instrumento de ordenación. En suelo urbanizable, cada área de reparto coincide con cada sector delimitado y el aprovechamiento tipo con el aprovechamiento real del sector

ARTÍCULO 35.- CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO.

1. Se calcula dividiendo el aprovechamiento lucrativo total de las distintas zonas del área de reparto expresado en metros cuadrados construibles del uso característico, entre la superficie total de área.

2. Las NN.SS. fija los coeficientes de ponderación relativos al uso asignándoles el valor de la unidad al característico o dominantes, y a los restantes, coeficientes superiores o inferiores, en función de los criterios de ordenación de las presentes NN.SS. la previsible evolución que de dicha ordenación resulta, y los restantes hechos que determinen el valor de dichos usos.

ARTÍCULO 36.- APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN.

1. Aprovechamiento susceptible de apropiación es el resultante de referir a la superficie de cada terreno el ochenta y cinco por ciento (85%) del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre, independientemente de que el terreno esté o no incluido en una unidad de ejecución.

ARTÍCULO 37.- APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN EN SUELO URBANO.

1. En suelo urbano no existe aprovechamiento tipo, siendo el aprovechamiento susceptible de apropiación el resultante de referir a la superficie de cada terreno el ochenta y cinco por ciento (85%) del aprovechamiento permitido por el Planeamiento, si no está incluido en una unidad de ejecución, o el aprovechamiento medio de la unidad de ejecución en que se encuentre.

2. En caso de no asignársele al terreno aprovechamiento lucrativo alguno, ni resultar incluido en una unidad de ejecución, el aprovechamiento de referencia será un metro cuadrado construible por cada metro cuadrado de suelo referido al uso predominante en el polígono fiscal en que se incluya.

ARTÍCULO 38.- REPARCELACIÓN.

1. La Reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar las fincas adaptándolas a las exigencias del planeamiento y situar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación al aprovechamiento establecido por el Plan, en especial, el que corresponda al Ayuntamiento conforme al propio Planeamiento.

2. Consiste la reparcelación en la agrupación o integración de las fincas comprendidas en una unidad de ejecución para su nueva división ajustada al Planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos y al Ayuntamiento en la parte que le corresponde.

3. La reparcelación podrán sustituir las adjudicaciones de parcelas por compensación económica en los casos siguientes:

a) Cuando la cuantía de los derechos de algún propietario no alcance el quince por ciento (15%) de la parcela mínima edificable.

b) Cuando sea preciso ajustar diferencia de adjudicación inferiores al quince por ciento (15%) de la parcela.

4. No será necesaria la reparcelación, en los casos previstos por el artículo 73 del RGU y así se declare por el Ayuntamiento en la forma y con los efectos previstos por el artículo 188 del propio RGU. Se entenderá en todo caso que la distribución de los beneficios y cargas resultantes deberá cumplir con las condiciones señaladas para la unidad de ejecución delimitada. No se requerirá tal declaración en el caso de los apartados b) y c) del citado artículo 73 del mismo Texto.

5. El procedimiento de las reparcelaciones será el señalado por la legislación urbanística aplicable y las presentes Normas, en lo que le sean de aplicación.

6. Los proyectos de reparcelación contendrán las determinaciones y documentación establecidos en los artículos 82,83 y 84 del RGU, con planos a escala mínima 1:1.000. Se justificará en todo caso, la coherencia de todas las parcelas resultantes con la ordenación del Plan que se ejecute, y se describirán las fincas aportadas y las parcelas resultantes con expresión de su destino urbanístico.

ARTÍCULO 39.- EXPROPIACIÓN.

1. La expropiación, tienen por objeto la ejecución de las determinaciones previstas en las Normas Subsidiarias o Planes que lo desarrollen sin perjuicio de su aplicación, con carácter facultativo, dado la aplicación parcial de la Ley de 25 de julio de 1.990, por el incumplimiento de la función social de la propiedad, por inobservación de los plazos establecidos en estas Normas cuando no se opte por la aplicación del régimen de venta forzosa o, en los supuestos de parcelación ilegal en suelo no urbanizable, en cuyo caso se deducirá el justiprecio del importe de la multa que se imponga.

2. También tiene por objeto la ejecución en suelo urbano de los sistemas generales , así como las dotaciones locales que no estén incluidos en unidades de ejecución, la obtención anticipada del suelo destinado a sistemas generales en suelo urbanizable, la constitución o ampliación del Patrimonio Público del Suelo para obtención de terrenos destinados a viviendas públicas y otros usos de interés social, así como a los demás supuestos que la Ley prevea.

ARTÍCULO 40.- DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN.

1. La determinación y delimitación de unidades de ejecución o la modificación de los ya delimitados se llevará a cabo con arreglo a lo previsto en la legislación urbanística aplicable. Cuando la determinación y delimitación esté contenida en los Planes, para suelo urbano, no será de aplicación el procedimiento establecido en el artículo 38 del RGU, salvo para su modificación, si bien la inicial delimitación de la unidad de ejecución habrá de vincularse a la aprobación inicial del correspondiente Plan.

2. La determinación y delimitación de las unidades de ejecución que incluirán una superficie de terrenos que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de la superficie.

3. En ejecución del presente Planeamiento y conforme a sus determinaciones en el suelo urbano se delimitarán unidades de ejecución que incluirán una superficie de terrenos que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de la superficie.

4. El Ayuntamiento podrá exigir que la delimitación de la unidad de ejecución y la fijación del sistema de actuación sea simultáneo a la de cualquier planeamiento parcial o especial u ordenación de detalle que desarrollen las Normas Subsidiarias.

**ARTÍCULO 41.- DEFINICION, CLASES Y
CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS PROYECTOS DE
URBANIZACIÓN.**

1. Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo en ejecución de lo determinado por el planeamiento urbanístico.

2. A efectos de su definición en proyectos, las obras de urbanización se desglosan en los siguientes grupos:

a) Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.

b) Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.

c) Red de Alcantarillado para evacuación de aguas fluviales y residuales.

d) Red de distribución de energía eléctrica.

e) Red de alumbrado eléctrico.

f) Jardines y acondicionamiento de espacios libres.

g) Redes de telefonía y otros.

3. Son proyectos generales de urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de un sector, unidad de ejecución, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada que comprenda las obras señaladas en el apartado anterior.

4. Los restantes proyectos de urbanización se considerarán proyectos parciales o proyectos de obras ordinarias, según lo previsto en el artículo 67.3 del RPU y se denominarán por su objeto u objetos específicos.

ARTÍCULO 42.- CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

1. Los proyectos de Urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 69 del RPU, con el detalle y complementos que requiere la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas.

Parte Segunda: Articulación sistemática de los instrumentos y técnicas de ejecución.

ARTÍCULO 43.- SISTEMAS DE ACTUACIÓN.

1. La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por la legislación urbanística aplicable: compensación, cooperación o expropiación.

2. El Ayuntamiento elegirá el sistema de actuación atendiendo a las determinaciones que al respecto señala el presente Planeamiento, y, cuando éste no lo indicase, lo fijará según las condiciones y circunstancias que concurran.

3. La determinación del sistema, cuando no se contenga en el presente Planeamiento o en los aprobados para su desarrollo, se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de ejecución, o en su defecto, de acuerdo en el procedimiento establecido en el artículo 38 del RGU.

4. Cuando se hubiese fijado un sistema de gestión privada y transcurran los plazos establecidos en estas normas para el cumplimiento de los deberes de cesión equidistribución y urbanización, el Ayuntamiento procederá a sustituir el sistema por otro de gestión pública garantizándose, en todo caso, a los propietarios responsables del incumplimiento los derechos vinculados a la ejecución del planeamiento o la valoración urbanística establecida para los supuestos de expropiación como sistema de actuación.

ARTÍCULO 44.- SISTEMA DE COMPENSACIÓN.

1. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de la Unidad de Ejecución por los mismos propietarios del suelo comprendidos en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 50.3 del RGU, realizan a su costa la totalidad de las obras de urbanización o constituyen en Junta de Compensación repartiendo todas las cargas y beneficios que pueda reportar la actuación.

2. El procedimiento de compensación, que se entenderá iniciado con la aprobación definitiva de la delimitación de la unidad de ejecución se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística, sus reglamentos y por cuanto fuese de aplicación de las presentes Normas.

3. En todo caso, el plazo para que los propietarios se constituyan en Junta de Compensación mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública será de dos (2) meses contados a partir del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de Bases y Estatutos de la referida Junta. Igualmente, una vez constituida e inscrita la Junta, en el plazo de ocho (8) meses el Proyecto de Compensación deberá ser formulado y presentado, con los requisitos reglamentarios, ante el órgano actuante para su aprobación.

ARTÍCULO 45.- SISTEMAS 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.

2. La totalidad de los costes de urbanización será a cargo de los propietarios afectados y se exigirá por el Ayuntamiento en la forma y plazos señalados por las Leyes, sus

Reglamentos y, en lo que resulte de aplicación, por lo señalado en las presentes Normas.

3. La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, salvo que ésta sea innecesaria de conformidad con lo previsto en el artículo 73 del RGU.

ARTÍCULO 46.- SISTEMAS DE EXPROPIACIÓN.

1. En el sistema de expropiación, la Administración actuante adquiere el suelo y otros bienes comprendidos dentro de una unidad de ejecución previamente delimitada y ejecuta en ellas las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento. Se utilizarán como formas de gestión las que permita la legislación del Régimen local y urbanístico y resulten conformes a los fines de urbanización y edificación previstos en el planeamiento, pudiendo el Ayuntamiento promover modalidades asociativas con otras Administraciones públicas o particulares.

2. El sistema de expropiación se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística y cuando resulte de aplicación de las presentes Normas.

ARTÍCULO 47.- ELECCIÓN DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN.

1. El Sistema de Actuación, en general, vendrá determinado en estas Normas Subsidiarias que han tenido en cuenta para su elección las necesidades de suelo y urgencia de su urbanización, medios económicos-financieros de la Administración, la colaboración estimada de la iniciativa privada, la estructura de la propiedad del suelo etc...

2. De no contenerse en estas NN.SS., el Plan Parcial podrá proponer el sistema de actuación para cada polígono y, en su defecto, al delimitarse el polígono o unidad de actuación.

3. Como criterios generales para la elección del sistema de actuación se señalan los siguientes:

a) Los suelos destinados a urbanizaciones de segunda residencia serán siempre ejecutadas por compensación.

b) Los suelos destinados a ensanches de la ciudad consolidada, de primera residencia, serán ejecutados por el sistema de cooperación, si contando el Ayuntamiento con medios económicos y de gestión suficientes y considerando prioritaria tal actuación urbanística para la ciudad, se dan alguna de las circunstancias siguientes:

* Polígono con una propiedad muy dividida, que permita prever las dificultades para la constitución de la Junta de Compensación.

* Propiedad sin de los recursos económicos-financieros y/o de gestión, que permita dudar del buen término de la ejecución.

* Polígono que, por sus características, su ejecución requiere un control muy directo por parte de la Administración.

c) En cualquiera de los casos del punto anterior, se aplicará el sistema de expropiación, cuando se considere sea muy prioritario la actuación por su rentabilidad urbanística o social, y/o las razones de urgencia así lo aconsejen.

ARTÍCULO 48.- CAMBIO DE SISTEMA DE ACTUACIÓN.

1. El sistema de actuación previamente establecido, podrá ser sustituido, de oficio o a petición de los interesados, sujetándose, en todo caso, a los trámites fijados legalmente para la delimitación de polígonos. El incumplimiento de las obligaciones de los propietarios, podrá dar lugar a la aplicación del sistema de expropiación.

CAPÍTULO V.

EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y SISTEMA DE ADQUISICIÓN GRADUAL DE FACULTADES.

Parte Primera: El sistema de adquisición gradual de facultades.

ARTÍCULO 49.- MOMENTO DE ADQUISICIÓN, EJERCICIO Y EXTINCIÓN DEL DERECHO A URBANIZAR.

1. El derecho a urbanizar se adquiere en suelo urbano con la aprobación definitiva de estas NN.SS., salvo que el planeamiento o la legislación urbanística aplicable exija un Plan Especial de Reforma Interior.
2. En suelo urbanizable la adquisición del derecho a urbanizar requiere la aprobación definitiva de Plan Parcial, una vez aprobado definitivamente las NN.SS.
3. En todo caso, será necesaria la aprobación definitiva del instrumento de ordenación más específico exigido para cada clase de suelo por el planeamiento de conformidad a la legislación urbanística aplicable.
4. El ejercicio del derecho a urbanizar requiere la aprobación, cuando así lo establezca la legislación o el planeamiento urbanístico, de estudio de detalle, proyecto de urbanización u otro instrumento previsto y regulado en aquella o este. A estos efectos, el incumplimiento del plazo para presentar a la aprobación inicial el instrumento de ordenación más específico para cada clase de suelo, cuando incumba al propietario este deber, se sujeta a las mismas consecuencias que el incumplimiento del deber de cesión, urbanización y equidistribución.
5. El derecho a urbanizar los terrenos incluidos en una unidad de ejecución por un sistema de gestión privada se extinguirá si la urbanización efectiva de los mismos y el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución, no se realizare en los plazos establecidos al efecto, sin perjuicio de la salvaguarda del los derechos de los propietarios no responsables del incumplimiento.

ARTÍCULO 50.- ADQUISICIÓN Y EXTINCIÓN DEL DERECHO AL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.

1. El derecho al aprovechamiento urbanístico, cuando el planeamiento haya de desarrollarse mediante unidades de ejecución, se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución, urbanización y cualesquiera otros inherentes al sistema por el que se actúe. Este derecho, cuando se trate de terrenos en suelo urbano excluidos de las unidades de ejecución que en el mismo se delimiten, se entenderá adquirido, a efectos de viabilizar las transferencias de aprovechamiento, por la aprobación de las Normas Subsidiarias, salvo que el planeamiento o la legislación urbanística aplicable exija un Plan Especial de Reforma Interior.

2. El incumplimiento de los deberes inherentes al derecho al aprovechamiento urbanístico no determinará su extinción, pero si su reducción según lo previsto en las presentes normas y la legislación vigente.

ARTÍCULO 51.- ADQUISICIÓN Y EXTINCIÓN DEL DERECHO A EDIFICAR.

1. El otorgamiento de la licencia determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable. Cuando se autorice la urbanización y edificación simultáneas, la adquisición definitiva del derecho a edificar quedará subordinada al cumplimiento del deber de urbanizar, de manera que la resolución que declare el incumplimiento de este deber hará innecesaria la declaración de incumplimiento del deber de edificar.

2. El derecho a edificar se extingue por incumplimiento de los plazos fijados, mediante su declaración formal, en expediente tramitado con audiencia del interesado, salvo lo previsto en los casos en que se autorice la urbanización y edificación simultáneas.

ARTÍCULO 52.- ADQUISICIÓN DEL DERECHO A EDIFICAR.

1. El derecho a la edificación se adquiere por la conclusión de las obras al amparo de licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística.

2. Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar o inscribir, respectivamente, escrituras de declaración de obra nueva terminada, que se acredite el otorgamiento de la preceptiva licencia de edificación y la expedición por el técnico competente de la certificación de finalización de la obra conforme al proyecto aprobado. Para autorizar e inscribir escrituras de declaración de obra nueva en construcción, a la licencia de edificación se acompañará certificación expedida por técnico competente, acreditativa de que la descripción de la obra nueva se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la licencia. En este caso, el propietario podrá hacer constar la terminación de ésta, mediante acta notarial que incorporará la certificación de finalización de la obra antes mencionada. Tanto la licencia como las expresadas certificaciones deberá testimoniarse en las correspondientes escrituras.

3. Lo dispuesto en el número anterior no regirá si se acreditara que al tiempo de declararse la obra nueva hubieran transcurrido más de cuatro años desde su terminación, salvo que conste en el Registro de la Propiedad la incoación del expediente sobre disciplina urbanística.

ARTÍCULO 53.- ADQUISICIÓN DE FACULTADES URBANÍSTICAS POR SILENCIO ADMINISTRATIVO.

1. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas en contra de lo dispuesto en las presentes NN.SS. o en el resto del ordenamiento aplicable.

ARTÍCULO 54.- CONCRECIÓN DEL DERECHO AL APROVECHAMIENTO.

1. El derecho al aprovechamiento urbanístico se concretará:

a) Cuando se trate de terrenos incluidos en una unidad de ejecución, bajo alguna de las siguientes modalidades a establecer en los correspondientes procesos redistributivos de beneficios y cargas:

1º Adjudicación de parcelas aptas para edificación, con las compensaciones económicas que por diferencias de adjudicación procedan.

2º Compensación económica sustitutiva.

b) En el suelo urbano, cuando no se actué mediante unidades de ejecución:

1° Sobre la propia parcela, si no está afectada a uso público.

2° Sobre otras parcelas lucrativas incluidas en la misma área de reparto, en caso de estar afectada a uso publico la del titular del aprovechamiento.

2. Los desajustes que se produzcan entre los aprovechamientos reales y los susceptibles de apropiación, se resolverán en la forma prevista en la parte siguiente.

Parte Segunda: corrección de los desajustes de aprovechamientos.

ARTÍCULO 55.- DESAJUSTES DE LOS APROVECHAMIENTOS DE TODOS LOS PROPIETARIOS INCLUIDOS EN UNA EJECUCIÓN.

1. Cuando los aprovechamientos permitidos por el planeamiento en una unidad de ejecución excedan de los susceptibles de apropiación por el conjunto de propietarios incluidos en la misma, los excesos corresponderán a la Administración actuante.

2. La Administración podrá destinar dichos excesos a alguno de los fines siguientes:

a) Al Patrimonio Municipal del Suelo, pudiendo proceder a una efectiva materialización a su favor (art. 98.1 de la LRRUVS).

b) A compensar a propietarios de terrenos no incluidos en unidades de ejecución afectados a dotaciones locales o sistemas generales (art. 42.2 de la LRRUVS).

c) A compensar a propietarios con aprovechamiento real inferior al patrimonializable del área de reparto en que se encuentren (art. 42.2 de la LRRUVS).

d) También podrá transmitir a todos los propietarios de la unidad de ejecución, si éstos están de acuerdo unánimemente, el exceso de aprovechamiento real por precio resultante de su valor urbanístico real por precio resultante de su valor urbanístico (art. 42.2 de la LRRUVS). También podrá transmitir dicho exceso por

permuta con terrenos situados fuera de la unidad de ejecución. En cualquiera de los casos la Administración o los propietarios que reciban dicho exceso participaran en los costes de la unidad de ejecución respectiva en proporción a los aprovechamientos que les correspondan.

3. La Administración o los propietarios señalados en el número anterior participarán en los costes de la unidad de ejecución respectiva en proporción a los aprovechamientos que les correspondan.

4. Cuando los aprovechamientos permitidos en una unidad de ejecución fueran inferiores a los susceptibles de adquisición por el conjunto de propietarios, se disminuirá la carga de urbanizar en cuantía igual al valor del aprovechamiento no materializable, sufragando la Administración actuante la diferencia resultante.

5. Si mediante esta reducción no pudiera compensarse íntegramente el valor de los aprovechamientos no materializables, la diferencia se hará efectiva en otras unidades de ejecución que se encuentren en situación inversa e incluidas en la misma área de reparto o mediante el abono en metálico de su valor urbanístico, a elección justificada de la Administración actuante.

ARTÍCULO 56.- DESAJUSTES DE LOS APROVECHAMIENTOS EN LAS ACTUACIONES ASISTEMATICAS: CLASES E INSTRUMENTOS DE TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO.

1. Clases de transferencias según su obligatoriedad: Regla General.

a) Transferencias voluntarias.

Las transferencias serán voluntarias, salvo los supuestos excluidos por las leyes o por las NN.SS. En consecuencia, el propietario cuya parcela tenga un aprovechamiento real superior a la susceptible de apropiación no está obligado a adquirir esta diferencia para agotar el aprovechamiento real. Y, en el caso contrario, es decir, el propietario con aprovechamiento susceptible de apropiación superior al real de la parcela o de imposible materialización, ni siquiera parcial, por estar afectada la misma a uso dotacional público, no está obligado a alcanzar acuerdos con otros propietarios como único medio de rentabilizar ese aprovechamiento.

b) Transferencias forzosas.

Las transferencias serán forzosas en los casos siguientes, en los cuales el aprovechamiento real deberá agotarse o materializarse, para lo cual el propietario con aprovechamiento susceptible de apropiación insuficiente para agotar el real debe adquirir dicha diferencia:

1º) En los supuestos en que el planeamiento fije unas condiciones urbanísticas de volumen o alturas con el carácter de mínimas.

2º) Cuando así lo acuerde el Ayuntamiento o se prevea directamente en las presentes NN.SS. por constatarse un notorio desajuste entre los aprovechamientos reales y los materializados por solicitantes de licencia en estos supuestos.

2. Clases de transferencias según los titulares de los bienes transferidos: instrumentación de las transferencias.

a) Transferencias entre propietarios.

i/ Las transferencias de aprovechamientos urbanísticos entre propietarios pueden tener lugar a través de los siguientes instrumentos:

A. ACUERDOS DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTOS ENTRE PROPIETARIOS.

Las transferencias se instrumentalizarán mediante acuerdos de cesión cuando tengan lugar entre propietarios y como resultado de dicho acuerdo los aprovechamientos transferidos se concreten en diferentes parcelas, o en una única parcela, sin alteración de la titularidad de su propiedad o de las cuotas de la comunidad que sobre dicha parcela pueda existir.

B. ACUERDOS DE DISTRIBUCIÓN DE APROVECHAMIENTOS ENTRE PROPIETARIOS. Las transferencias se instrumentalizarán mediante acuerdos de distribución cuando tengan lugar entre propietarios y como resultado de dicho acuerdo los aprovechamientos transferidos deban concretarse en diferentes parcelas, o en una única parcela, pero con alteración de la titularidad de la propiedad o de las cuotas de la comunidad que sobre dicha parcela pueda existir.

ii/ Al objeto de facilitar la ejecución del planeamiento, la Administración actuante podrá llevar a cabo una intervención mediadora en las transferencias de los aprovechamientos mediante el ofrecimiento y realización de adquisiciones y transmisiones de aprovechamientos, de acuerdo con las reglas siguientes:

1ª La Administración actuante podrá adquirir los aprovechamientos patrimoniales derivados de la titularidad de una parcela no susceptibles de materialización sobre la misma, por su valor urbanístico.

2ª El pago podrá hacerse en metálico o, siempre que hubiere acuerdo con el interesado, en terrenos o mediante la atribución de aprovechamientos en parcelas determinadas.

3ª La Administración, a instancia de los propietarios de parcelas cuyo aprovechamiento real exceda del susceptible de adquisición, deberá transmitir los aprovechamientos precisos para su completa materialización, al precio resultante de la aplicación del valor urbanístico correspondiente a los suelos en que haya adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico.

4ª La Administración actuante podrá formular los ofrecimientos de adquisición o transmisión de aprovechamientos urbanísticos con la antelación suficiente para permitir que la edificación se produzca simultáneamente al reajuste entre aprovechamientos reales y susceptibles de apropiación.

iii/ Las transferencias de aprovechamientos entre propietarios podrán imponerse con carácter coactivo en los supuestos señalados en el apartado A) de este artículo.

b) Transferencias entre Administración y propietarios.

i/ Si el aprovechamiento permitido sobre la parcela excediera del susceptible de apropiación por su titular, y éste no hubiera adquirido dicho exceso para su materialización mediante acuerdos de cesión o distribución con el resto de los propietarios, el titular podrá comprar directamente a la Administración los aprovechamientos precisos.

ii/ Si el propietario con aprovechamiento susceptible de apropiación superior al real de la parcela o de imposible materialización, ni siquiera parcial, por estar afectada la misma a uso dotacional público, no hubiera formalizado acuerdos con otros propietarios para poder rentabilizar ese aprovechamiento, podrá venderlo directamente a la Administración.

iii/ La Administración actuante podrá suplir la iniciativa particular al objeto de materializar o rentabilizar las diferencias entre el aprovechamiento susceptible de apropiación superior y el real de la parcela, mediante los mecanismos de intervención mediadora señalados en estas normas.

iv/ Las transferencias de aprovechamientos con la Administración podrán imponerse con carácter coactivo en los supuestos señalados en el apartado a).

c) Transferencias entre terrenos del mismo propietario.

Si el aprovechamiento permitido sobre la parcela excediera del susceptible de apropiación por su titular, y este no hubiera adquirido dicho exceso para su materialización mediante acuerdos de cesión o distribución con el resto de los propietarios, ni por comprar directamente a la Administración, podrá adquirirlo mediante la cesión de la Administración de otros terrenos de su propiedad afectos a sistemas generales o dotacionales locales en unidades de ejecución o mediante cesiones de aprovechamientos con un parcela de su propiedad que se encuentra en la situación inversa, siempre que no esté incluido en una unidad de ejecución, sin perjuicio de lo previsto en el párrafo siguiente.

d) Transferencias desde actuaciones sistemáticas para corrección de desajustes en actuaciones asistemáticas. Serán admisibles las transferencias desde actuaciones sistemáticas para corrección de desajustes en actuaciones asistemáticas, cuando los aprovechamientos permitidos por el planeamiento en una unidad de ejecución excedan de los susceptibles de apropiación por el conjunto de propietarios incluidos en la misma y la Administración actuante acuerde destinar dichos excesos a compensar a propietarios de terrenos no incluidos en unidades de ejecución afectados a dotaciones locales o sistemas generales.

ARTÍCULO 57.- PLAZO PARA EFECTUAR LAS TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO.

1. Las transferencias deberán realizarse en el plazo necesario para permitir el cumplimiento del establecido para los deberes urbanísticos, incluido el deber de edificar.

2. En todo caso, si antes de la siguiente revisión del programa de actuación de estas NN.SS. no se hubieren efectuado las transferencias necesarias para materializar las diferencias entre el aprovechamiento susceptible de apropiación superior y el real de la parcela, el aprovechamiento susceptible de apropiación no materializable deberá ser expropiado por la Administración, siempre que en dicho momento, en ejecución de este Planeamiento, se hubiera ya edificado la parcela correspondiente u obtenido la preceptiva licencia de edificación.

**ARTÍCULO 58.- AJUSTES ENTRE LOS
APROVECHAMIENTOS PATRIMONIALIZABLES,
PATRIMONIALIZADOS Y EL RESULTANTE DE LAS
DETERMINACIONES REALES DE PLANEAMIENTO:
FUNCIÓN DE VERIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE
CONCESIÓN DE LICENCIAS EN LAS ACTUACIONES
ASISTEMATICAS.**

1. En las actuaciones asistemáticas, no podrá concederse licencia alguna si el aprovechamiento proyectado no se ajusta a alguna de las determinaciones siguientes:

a) En todo caso, si el aprovechamiento proyectado excede del resultado de sumar al patrimonializable, es decir el 85% del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre la parcela, el patrimonializado como consecuencia de las operaciones de transferencias de aprovechamiento.

b) Cuando el planeamiento establezca para una determinada zona unas condiciones urbanísticas de volumen o alturas con el carácter de mínimas, si el proyecto presentado para la obtención de licencias no las alcanzara o, alcanzándolas, incumpliera la determinación anterior.

c) En todo caso será necesario que los aprovechamientos patrimoniales como consecuencia de las operaciones de transferencias de aprovechamiento consten inscritos en el Registro Municipal de Transferencias y así se acredite al solicitar la licencia.

2. La verificación del procedimiento de concesión de licencias en las actuaciones asistemáticas, cuando el planeamiento no establezca condiciones urbanísticas de volumen o alturas con el carácter de mínimas, se ajustará a las siguientes reglas:

a) Si el proyecto presentado para la obtención de licencia de edificación fuera conforme con la ordenación urbanística, pero el solicitante no dispusiera de los aprovechamientos urbanísticos precisos para agotar el aprovechamiento previsto en aquel, la Administración, con suspensión del plazo para resolver sobre su otorgamiento, notificará esta circunstancia al interesado, concediéndole un plazo de seis meses para que acredite haber alcanzado, mediante acuerdo de cesión, distribución o compra directa, los aprovechamientos necesarios.

b) Transcurrido dicho plazo sin que se acredite esta circunstancia, al solicitante deberá presentar nuevo proyecto ajustado al aprovechamiento al que tuviera derecho, en un nuevo plazo de seis meses.

c) Cuando solicitada licencia de edificación se compruebe que el proyecto es ajustado al aprovechamiento susceptible de apropiación, pero agota el aprovechamiento urbanístico real de la parcela, la Administración comunicará esta circunstancia al interesado, concediéndole un plazo de seis meses para que, previos los acuerdos de cesión, distribución o compra directa de aprovechamientos, pueda presentar proyecto que agote dicho aprovechamiento.

d) Por renuncia expresa a la presentación del proyecto o transcurrido dicho plazo sin que ello se produzca, procederá el otorgamiento de la licencia conforme al proyecto inicialmente presentado.

3. La verificación del procedimiento de concesión de licencias en las actuaciones asistemáticas, cuando el planeamiento establezca condiciones urbanísticas de volumen o alturas con el carácter de mínimas se ajustará a las siguientes reglas:

a) Si el proyecto presentado para la obtención de licencias no alcanza las condiciones urbanísticas de volumen o alturas fijadas con el carácter de mínimas, la Administración exigirá la presentación de nuevo proyecto ajustando a aquellas, señalando los aprovechamientos urbanísticos que el solicitante ha de adquirir.

b) Si el proyecto presentado para la obtención de licencias no alcanza las condiciones urbanísticas de volumen o alturas fijadas con el carácter de mínimas, pero excediera del resultado de sumar al patrimonializable el patrimonializado como consecuencia de las operaciones de transferencias de aprovechamiento, la Administración se limitará a señalarle los aprovechamientos urbanísticos que el solicitante ha de adquirir, salvo que el proyecto incumpliere otras determinaciones distintas de las condiciones urbanísticas de volumen o alturas fijadas con el carácter de mínimas o transcurran los seis meses previstos para que acredite haber alcanzado, mediante acuerdo de cesión, distribución o compra directa, los aprovechamientos necesarios.

c) Lo previsto en los párrafos anteriores regirá, cuando las condiciones urbanísticas de volumen o alturas, no tengan el carácter de mínimas en el planeamiento, pero el Ayuntamiento acuerde, en la forma legalmente prevista exigir las en las solicitudes de licencia relativas a determinadas zonas al constatar un notorio desajuste entre los aprovechamientos reales y los materializados por los solicitantes de licencias.

4. En todos los casos en que sea necesaria la presentación de nuevo proyecto este deberá presentarse en un nuevo plazo de seis meses, y si en los seis meses siguientes al requerimiento que a tal fin se practique no se acredita la adquisición de los aprovechamientos precisos ni se ingresa o afianza el importe fijado y, en su caso, se presenta el nuevo proyecto para obtención de la licencia, la Administración resolverá, en otro plazo de igual duración sobre la imposición coactiva de la transferencia de

aprovechamiento o la expropiación de la parcela por el valor urbanístico correspondiente al aprovechamiento patrimonializable del titular.

5. Procederá el afianzamiento cuando surja discrepancia sobre la cuantía de los aprovechamientos a adquirir o su valoración.

ARTÍCULO 59.- TRANSFERENCIAS Y LOCALIZACIÓN DE LAS PARCELAS.

1. En las transferencias de aprovechamientos en que intervenga la Administración deberá tenerse en cuenta el valor urbanístico correspondiente a la localización de la parcela de que se trate.

2. Cuando la transferencia tenga lugar entre distintas parcelas deberá tenerse en cuenta el valor urbanístico, según su localización, de las parcelas de procedencia y de destino para establecer una adecuada correspondencia.

ARTÍCULO 60.- REGISTRO MUNICIPAL DE TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTO

1. Actos inscribibles. En el Registro Municipal de Transferencia de Aprovechamiento de este Ayuntamiento se inscribirán los siguientes actos:

a) Los acuerdos de cesión o distribución de aprovechamientos urbanísticos celebrados entre particulares, que deberán constar en documento público.

b) Los acuerdos de compra, venta o cesión por cualquier título de aprovechamiento urbanísticos celebrados entre la Administración actuante y los particulares.

c) Las transferencias coactivas de aprovechamientos urbanísticos.

2. Título inscribible: inscripciones a instancia de parte y de oficio.

a) Cuando se trate de acuerdo de cesión o distribución de aprovechamientos urbanísticos celebrados entre particulares, el título inscribible será el documento público que lo formalice y la inscripción se verificará a instancia de cualquiera de las partes.

b) Cuando se trate de acuerdos de compra, venta o cesión por cualquier título de aprovechamientos urbanísticos celebrados entre la Administración actuante y los particulares, o de expropiaciones impuestas coactivamente la inscripción se practicará de oficio por el Ayuntamiento en virtud del documento que a tal efecto expida.

ARTÍCULO 61.- COORDINACIÓN ENTRE EL REGISTRO MUNICIPAL DE TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTO Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD: GARANTÍAS A FAVOR DE LA SEGURIDAD JURÍDICA.

1. No podrá inscribirse en el Registro de la Propiedad acto o acuerdo alguno de transferencia de aprovechamientos urbanísticos sin que se acredite, mediante la oportuna certificación expedida al efecto, su previa inscripción en el Registro de Transferencias de Aprovechamientos.

2. Cuando se trate de acuerdo de cesión o distribución de aprovechamientos urbanísticos celebrados entre particulares, para la inscripción en el Registro de Transferencias de Aprovechamientos será preciso acreditar la titularidad registral de la parcela o parcelas a que la transferencia se refiera, exigiéndose, en caso de existencia de cargas, la conformidad de los titulares de estas.

3. En todos los casos de transferencias entre Administración y propietarios, mediante acuerdos de compra, venta o cesión, será necesario que estos acrediten la titularidad registral de la parcela o parcelas a que la transferencia se refiera, exigiéndose, en caso de existencia de cargas, la conformidad de los titulares de estas.

4. Cuando la transferencia se imponga coactivamente se solicitará del Registro de la Propiedad certificación acreditativa de la titularidad registral de la parcela o parcelas a que la transferencia se refiera y de las cargas existentes. En el expediente se dará audiencia todos los que pudieran tener cualquier derecho sobre la parcela la o parcelas a que la transferencia se refiere.

Parte Tercera: Régimen de incumplimiento de los deberes.

ARTÍCULO 62.- INCUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES DE CESIÓN, EQUIDISTRIBUCIÓN Y URBANIZACIÓN.

1. Cuando su hubiese fijado un sistema de gestión privada y transcurran los plazos establecidos para el cumplimiento de los deberes de cesión equidistribución y urbanización, computados desde la delimitación de la correspondiente unidad de ejecución, sin que dicho cumplimiento se hubiera producido, la Administración actuante podrá proceder a sustituir el sistema por otro de gestión pública.
2. No obstante lo previsto para el caso de incumplimiento, los propietarios que antes de la finalización de los plazos establecidos ofrezcan constituir depósito o prestar aval por un importe equivalente al 25 por 100 de los gastos de urbanización y gestión aún pendientes y formalicen efectivamente estas garantías en el plazo y cuantía que la Administración les notifique, conservará el derecho a adquirir el aprovechamiento urbanístico correspondiente. Los restantes propietarios serán expropiados por el valor inicial de sus terrenos, salvo que se trate de suelo urbano, en cuyo caso será el correspondiente al 50% del aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación, salvo que el resultante del planeamiento inmediatamente anterior fuese inferior, en cuyo caso se aplicará este último valor.
3. Si el sistema sustitutorio elegido fuera el de expropiación, el valor urbanístico a efectos de determinación del justiprecio de las parcelas cuyos propietarios conservaran el derecho a adquirir el aprovechamiento urbanístico será el correspondiente al 75 ó al 50 por 100 de este último, según la clasificación urbanística del suelo.
4. En todo caso, si la falta de ejecución del Planeamiento fuera imputable a la Administración actuante y no a los propietarios afectados, estos conservarán sus derechos al iniciar o proseguir el proceso urbanizador y edificatorio.

ARTÍCULO 63.- INCUMPLIMIENTO DEL DEBER DE SOLICITAR LICENCIA.

Cuando se declare el incumplimiento del deber de solicitar licencia, se producirán las siguientes consecuencias o efectos:

- 1.- Si la falta de adquisición del derecho a edificar tuvo lugar por causa imputable al titular del terreno se procederá a su expropiación o venta forzosa, con aplicación de la reducción del aprovechamiento señalado en el párrafo siguiente.
- 2.- El derecho al aprovechamiento urbanístico se reducirá en un 50% si no se solicita la licencia de edificación en el plazo fijado en las presentes NN.SS.
- 3.- La resolución administrativa declarando el incumplimiento, deberá dictarse previa audiencia del interesado y decidirá sobre la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa de los correspondientes terrenos, cuyo valor se determinará, en todo caso, con arreglo a la señalada reducción del aprovechamiento urbanístico.
- 4.- La venta forzosa a que se refiere el párrafo anterior se instrumentará mediante el procedimiento regulado por la legislación urbanística aplicable.

ARTÍCULO 64.- INCUMPLIMIENTO DEL DEBER DE EDIFICAR.

1. Cuando se declare el incumplimiento del deber de edificar se producirán las siguientes consecuencias o efectos:

- a) Si tiene lugar por caducidad de la licencia, quedará extinguido el derecho a edificar, y el interesado no podrá iniciar o reanudar actividad alguna al amparo de la licencia caducada, salvo, previa autorización u orden de la Administración, las obras estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes, y el valor de la edificación ya realizada. La Administración expropiará los correspondientes terrenos con las obras ya ejecutadas o acordará su venta forzosa, valorándose aquellos conforme al 50% del aprovechamiento urbanístico para el que se obtuvo la licencia y ésta por su coste de ejecución.
- b) Si se concluyó la edificación que se hizo sin licencia o sin cumplir sus condiciones y, pese a ser posible su legalización por ser conforme a la ordenación

urbanística, no se procedió a esta, se aplicara lo dispuesto en el inciso segundo del párrafo anterior, pero si se materializo menos del 50% del aprovechamiento urbanístico, el valor del suelo será el correspondiente al aprovechamiento urbanístico efectivamente materializado sobre el mismo sin adición o educción alguna (art. 83.2 del LRRUVS).

c) Si se concluyó la edificación que se hizo sin licencia o sin cumplir sus condiciones y cuya legalización no es posible por ser disconforme a la ordenación urbanística, será demolida dicha edificación sin indemnización, previa la instrucción del preceptivo expediente conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable. No obstante, si aún no hubieran transcurrido los plazos correspondientes para poder adquirir el derecho a edificar, mediante la solicitud de licencia, el interesado podrá solicitarla para proyecto conforme con dicho planeamiento a ajustar las obras a la ya concedida.

d) En todo caso, cuando por haber transcurrido el plazo de adquisición del derecho a edificar o por no haberse adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico al tiempo de concluir la edificación, proceda la expropiación del terreno o su venta forzosa, se valorará con arreglo al grado de adquisición de facultades urbanísticas en aquel momento, con el límite máximo del 50% del aprovechamiento urbanístico patrimonializable.

e) Si se trata de edificaciones realizadas con licencia posteriormente anulada: la edificación realizada no queda incorporada al patrimonio del titular, y si el edificio contraviene la ordenación urbanística aplicable deberá ser demolido, sin perjuicio de las responsabilidades que, en su caso sean exigibles. La resolución administrativa o judicial que contenga dicha declaración se notificará al Registro de la Propiedad para su debida constancia. El valor del terreno, a todos los efectos, será el correspondiente al grado de adquisición de facultades urbanísticas cuando se solicito la licencia. En el supuesto de que el propietario no hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico cuando solicito la licencia anulada, procederá la expropiación del terreno o su venta forzosa. En el caso de que hubiera adquirido dicho derecho, deberá solicitar nueva licencia en el mismo plazo en que debía solicitar la posteriormente anulada, computada, en este caso, desde el requerimiento que a tal efecto se formule al interesado.

f) Si la edificación materializada y amparada en licencia fuera conforme con la ordenación urbanística, pero excediera de la correspondiente al aprovechamiento urbanístico a que tiene derecho su titular y no hubiera transcurrido desde su terminación el plazo fijado para la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, el titular o sus causahabientes deberán abonar a la Administración el valor urbanístico de dicho exceso. Sólo quedarán excluidos de la obligación establecida en el párrafo anterior los terceros adquirentes de buena fe amparados por la protección registral, sin perjuicio de que, en estos casos, la Administración pueda reclamar el pago al propietario inicial de la edificación u otras personas que le hayan sucedido.

ARTÍCULO 65.- CONSECUENCIAS DEL INCUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS EN LAS ACTUACIONES ASISTEMATICAS.

1. Cuando se declare el incumplimiento del deber de solicitar licencia, se producirán los siguientes efectos o consecuencias.

a) El derecho al aprovechamiento urbanístico se reducirá en un 50% si no se solicita la licencia de edificación en el plazo fijado en de las presentes NN.SS. previa conversión de la parcela en solar o garantizando la ejecución simultánea de la urbanización y edificación.

b) La resolución administrativa declarando el incumplimiento, deberá dictarse previa audiencia del interesado y decidirá sobre la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa de los correspondientes terrenos, cuyo valor se determinará en todo caso, con arreglo a la señalada reducción del aprovechamiento urbanístico.

c) La venta forzosa a que se refiere el párrafo anterior se instrumentará mediante el procedimiento regulado por la legislación urbanística aplicable o, en defecto, a través del Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar, conforme la lo previsto en la legislación vigente.

d) Lo establecido en los párrafos anteriores será de aplicación a los solares sin edificar y lo será también a los terrenos en que existan edificaciones ruinosas en los supuestos y con los requisitos y plazos que para su equipación establecen la legislación y las presentes NN.SS.

2. Cuando se declare el incumplimiento del deber de edificar se producirán las mismas consecuencias o efectos y que los establecidos en las actuaciones sistemáticas, debiendo verificarse el aprovechamiento proyectado considerando a los aprovechamientos patrimonializados mediante transferencias urbanísticas.

ARTÍCULO 66.- NOTIFICACIÓN DEL INCUMPLIMIENTO: EFECTOS.

1. En tanto no se notifique a los propietarios afectados la iniciación del expediente declarativo del incumplimiento de deberes urbanísticos, podrán aquellos iniciar o proseguir el proceso de urbanización y edificación y adquirir las facultades urbanísticas correspondientes al cumplimiento de los respectivos deberes. No obstante, si los deberes incumplidos fueran los de ceder, equidistribuir y urbanizar en plazo, el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación se reducirá en un 50%. Esta reducción podrá hacerse efectiva exigiendo el abono del valor del aprovechamiento correspondiente directamente o en el procedimiento de otorgamiento de la licencia.

2. En todo caso, la aprobación inicial de las NN.SS. determinará la declaración de incumplimiento de los deberes urbanísticos no efectuados en plazo, cuando así resulten de las nuevas determinaciones contenidas en dicha revisión, sin que los propietarios afectados puedan iniciar o proseguir el proceso de urbanización y edificación y adquirir las facultades urbanísticas correspondientes al cumplimiento de los respectivos deberes.

Parte Cuarta: Valoraciones: Principios Informadores. Cuadro resumen del Régimen de Valoraciones.

ARTÍCULO 67.- VALORACIÓN Y GRADO DE ADQUISICIÓN DE FACULTADES URBANÍSTICAS.

1. Las valoraciones de suelo, cualquiera que sea la finalidad de la expropiación o la legislación que las legitime, se realizarán con arreglo a los criterios de la LRRUVS. Por tanto no rigen los criterios de valoración de la Ley de expropiación forzosa o cualquier otra legislación especial.
2. El valor del suelo estará acorde con el grado de adquisición de las facultades urbanísticas. El incumplimiento de los correlativos deberes legitima la expropiación-sanción que además se realizará con reducción de la valoración de los aprovechamientos urbanísticos.
3. Cuadro de valoración de los terrenos en función de la clase de suelo y grado de adquisición de las facultades urbanísticas:

**CLASE DE SUELO
ADQUISICIÓN DEL
DESARROLLO DE FACULTADES
VALORACIÓN DEL
PLANEAMIENTO**

Ninguna Valor Inicial (Vi)

S.U. Vi+25% coste previsible
NN.SS.

Ninguna de urbanización

S.U. Vi+50% coste

NN.SS.+ Plan parcial Derecho Urbanizar previsible de urban.

S.U.

NN.SS.+PP+cesión Derecho Aprovech. valor urbtco.=85%
equid.+urbaniz. Aprov.

Tipo

SUELO URBANO Valor Urbtco.=50%

NN.SS. sin PERI Ninguna del 85% del Apro.Tipo
/Pt. anterior

SUELO URBANO Valor urbtco.=50%

NN.SS.+PERI (1) Derecho Urbanizar del 85% del Apve.

Tipo

SUELO URBANO

NN.SS.+PERI+cesión D. Aprovech. Valor Urbtco.=85%
equid. Urbaniz. Aprov. Tipo
(2)

(1)= Actuación asistemáticas, parcela no urbanizada.

(2)= Actuación asistemáticas, solar.

Parte Quinta: Régimen Urbanístico y División del Suelo.

ARTÍCULO 68.- DIVISIÓN DEL SUELO EN RAZÓN DE SU APTITUD URBANÍSTICA PRIMARIA.

1. Por su distinta posición y funcionalidad en la estructura general y orgánica del territorio, las NN.SS. dividen el suelo en la totalidad del Municipio de Yunquera con arreglo a los siguientes criterios:

A) Clasificación del suelo:

Constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión. Según la realidad consolidada y el destino previsto por el Planeamiento para las distintas áreas, se distinguen:

a) El suelo no urbanizable es aquel que el Planeamiento mantiene ajeno a cualquier destino urbano, confirmando su valor agropecuario y natural o su imposibilidad de incorporación al modelo empleado. Se divide en los tipos siguientes:

* Suelo No Urbanizable Común.

* Suelo No Urbanizable de Especial protección.

b) El suelo urbanizable está caracterizado por la existencia de un espacio apto para urbanizar con arreglo a los criterios del art. 23.2 del RP, estando destinado por el Planeamiento a ser soporte del crecimiento urbano previsto. Todo el Suelo Urbanizable incluido en estas NN.SS. constituyen áreas de reparto independientes por sectores de planeamiento parcial.

c) El suelo urbano comprende las áreas definidas por el art. 78 de la Ley del Suelo. Será necesaria, en su caso, que la dotación de los elementos de urbanización no se produzca de forma dificultosa, insuficiente o comprometida, en tal forma que constituya una vulneración del espíritu de la norma.

B) Suelo de sistemas generales:

Comprende esta categoría las superficies que, sin perjuicio de la clasificación del suelo, son destinadas por el Planeamiento al establecimiento de los elementos dotacionales públicos determinantes del desarrollo urbano y especialmente configuradores de la estructura general y orgánica del territorio.

ARTÍCULO 69.- DIVISIÓN DEL SUELO EN RAZÓN DE SU APTITUD URBANÍSTICA SECUNDARIA.

1. Mediante la calificación, las NN.SS. determinan la asignación zonal de los usos y tipologías característicos y regula el régimen de estos con carácter general para todas las clases de suelo y con carácter pormenorizado para las áreas de suelo urbano directa.
2. La pormenorización de los usos en las áreas de suelo urbanizable y en las de urbano sujetas a desarrollo de la ordenación, es función propia del planeamiento parcial y especial correspondiente.

CAPÍTULO VI.

INTERVENCIÓN EN EL EJERCICIO DE LAS FACULTADES DOMINICALES.

ARTÍCULO 70.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA.

1. Estarán sujetos a previa licencia municipal, a tenor de lo dispuesto en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, los actos de edificación y uso del suelo, que seguidamente se relacionan:
 - a) Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas las clases de nueva planta.
 - b) Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas las clases.
 - c) Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas las clases existentes.
 - d) Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas las clases existentes.
 - e) Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.

f) Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 del texto refundido de la Ley del Suelo.

g) Las obras de instalación de servicios públicos.

h) Las parcelaciones urbanísticas.

i) Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenes, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras al ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.

j) La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.

k) Los usos de carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 de la ley del Suelo.

l) El uso de vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas las clases existentes.

ll) La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.

m) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.

n) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro usos a que se destine el subsuelo.

ñ) La corta de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que exista un Planeamiento de Ordenación aprobado.

o) La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

p) Y, en general, los demás actos que señalen los Planes , Normas u Ordenanzas.

2. La obligatoriedad de obtener licencia para realizar los actos relacionados en el apartado anterior, será de aplicación en todo el ámbito territorial de estas Normas.

3. La Licencia municipal será necesaria, aunque para el acto de que se trate, se necesiten otras autorizaciones, licencias o concesiones de órganos diferentes de las Administración.

ARTÍCULO 71.- ACTOS DEL ESTADO O DE ENTIDADES DE DERECHO PUBLICO.

1. También estarán sujetos o licencia municipal los actos relacionados en el artículo anterior que se promuevan por órganos del Estado o entidades de Derecho Público, sin perjuicio de lo que dispone el artículo 180.2 de la Ley del Suelo.

ARTÍCULO 72.- CONTENIDO NORMAL DE LA SOLICITUD DE LICENCIA.

1. La solicitud de licencia deberá contener, al menos, las siguientes indicaciones:

- a) Nombre, apellidos y domicilio de los interesados y, en su caso, además, de la persona que lo represente.
- b) Situación de la finca la índole de la operación, obra o instalación para la que se solicita la Licencia.
- c) Otras circunstancias que, a juicio del peticionario, se estimen convenientes.

2. Con la solicitud de Licencia se presentarán los siguientes documentos:

- a) Proyecto Técnico, adecuado a la operación, obra o instalación e integrado por:
 - a.1. Memoria en la que se describa la operación, obra o instalación con la precisión y alcances suficientes para valorar, justamente con los otros documentos, la procedencia de la Licencia.
 - a.2. Planos de situación y de emplazamiento a escala, respectivamente, 1:2.000 y 1:5.000, excepcionalmente más reducidas si las medidas del dibujo lo exigieran.
 - a.3. Plano de Información a escala 1:5.000 ó, excepcionalmente, más reducida, si las medidas del dibujo lo exigieran.
 - a.4. Plano o planos que representen lo que se pretende realizar a escala no inferior a 1:1.000 ó, excepcionalmente, más reducida, si las medidas del dibujo lo exigiera. Cuando la operación, obra o instalación no requiera por su naturaleza la elaboración de un Proyecto Técnico con el contenido que se expresa en este artículo, o dicha naturaleza o las circunstancias de lo solicitado no permita o no justifique la redacción del Proyecto con el expresado contenido o con las precisiones de escala establecidas, se explicará en la Memoria la razón del contenido que se dé al Proyecto.

b) Los demás documentos que, según la índole de la obra, instalación u operación, se estimen necesarios.

3. Lo dispuesto en este artículo no es aplicable a las obras menores, cuya definición se da en el artículo correspondiente.

ARTÍCULO 73.- CARÁCTER REGLADO.

1. Las licencias se otorgarán de acuerdo con la Ley del Suelo, las determinaciones de los reglamentos y las Normativas de obligado cumplimiento que afecten a la edificación y uso del suelo.

ARTÍCULO 74.- CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS.

1. Las licencias caducan a los seis meses de su concesión, si en ese plazo no han comenzado las obras o actividades autorizadas. Igualmente se considerará caducada una licencia, cuando se interrumpan los trabajos en un plazo superior a seis meses, contados desde el momento de la paralización.

2. No podrán prorrogarse las licencias caducadas por falta de iniciación de la actividad.

3. En el supuesto de interrupción, se podrá conceder una única prórroga de seis meses, cuando se justifique, con escrito razonado, motivos de fuerza mayor.

ARTÍCULO 75.- PROCEDIMIENTO.

1. El procedimiento de otorgamiento o denegación de las licencias se ajustará a lo establecido en la legislación de Régimen Local, y en especial, a lo dispuesto en los artículos 9 y ss. del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.
2. En ningún caso, se entenderán adquiridas por silencio administrativo, facultades en contra de las prescripciones establecidas en la Ley del Suelo, o en virtud de la misma, en estas Normas Subsidiarias.

ARTÍCULO 76.- PLAZOS Y SUSPENSIÓN DEL COMPUTO.

1. La licencias se otorgarán según los plazos previstos en el artículo 9, apartado 5, del Reglamento de Servicios de las Cooperaciones Locales.
2. El cómputo de los plazos quedará suspendido:
 - a) Durante el período que tarde el interesado en aportar datos o documentos o corregir deficiencias de Proyecto, desde que se le requiera para ello.
 - b) Durante el período que transcurra entre la notificación del importe del depósito para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que correspondan y su efectiva constitución.
 - c) Durante el período que medie desde la notificación de la liquidación de las tasas por concesión de licencias, con carácter de depósito previo, y el pago de los mismos.

ARTÍCULO 77.- COMPETENCIA.

1. La competencia para otorgar o denegar licencias de obras mayores corresponde a la Comisión de Gobierno.

2. En los supuestos de Obras Menores será competente para la resolución definitiva el Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento.

3. Lo dispuesto en los apartados anteriores, será sin perjuicio de lo previsto en la Ley del Suelo, para los supuestos de subrogación.

ARTÍCULO 78.- LICENCIA DE PARCELACIÓN.

1. En la solicitud de licencia de parcelación, se expresaran las características de la parcelación pretendida, con expresión de la superficie de las parcelas y su localización.

2. El proyecto de Parcelación estará integrado, como mínimo, por los siguientes documentos:

a) Memoria, en la que se describa la finca a parcelar, se justifique jurídica y técnicamente la operación de parcelación y se describan las parcelas resultantes.

b) Cédula o cédulas urbanísticas de la finca a que se refiere la parcelación.

c) Plano de situación a escala no inferior 1:2.000 o excepcionalmente, más reducida, si las medidas del dibujo lo exigieran.

d) Plano de Información a la misma escala.

e) Plano de Parcelación a escala 1:1.000.

3. La licencia de parcelación urbanística se entendería concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de Reparcelación, compensación o Normalización de fincas y podrá concederse simultáneamente con las de aprobación definitiva de los Planes Parciales con las características requeridas en el número anterior así como de los estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas.

ARTÍCULO 79.- LICENCIA DE OBRAS DE URBANIZACIÓN.

1. Para obtener la licencia de obras de urbanización, habrá de presentarse el Proyecto Técnico correspondiente, integrado por la documentación adecuada a la clase de obra que se pretenda ejecutar.

2. Las obras de urbanización se entienden autorizadas con la aprobación de los Proyectos de Urbanización y de los Proyectos de Obras Ordinarias.

ARTÍCULO 80.- OBRAS MENORES

1. Se entiende por obras menores las que no afecten a la estructura y en general a la seguridad de los edificios, no modifiquen sustancialmente la apariencia externa de los mismos.

ARTÍCULO 81.- ORDENES DE EJECUCIÓN.

1. Los propietarios de las edificaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público.

2. En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 181 de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento ordenará de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones o terrenos, cuando sus propietarios no cuidaran de dicha conservación.

ARTÍCULO 82.- DECLARACIÓN DE RUINA.

1. La declaración de estado ruinoso de los edificios procederá en los siguientes supuestos:

- a) Cuando exista un daño no reparable técnicamente por los medios normales.
- b) Si el coste de la reparación es superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor solar.
- c) Cuando circunstancias urbanísticas aconsejen la demolición, si además existiera una situación de deterioro.

2. El procedimiento de declaración del estado de ruina podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier interesado.

3. La declaración del estado ruinoso de las edificaciones corresponderá a la Comisión de Gobierno, que adaptará alguno de los siguientes pronunciamientos:

- a) Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición.
- b) Declarar en estado de ruina parte del inmueble, cuando esa parte tenga independencia constructiva del resto, ordenando asimismo su demolición.
- c) Declarar que no hay situación de ruina ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato público del inmueble, determinándose las obras necesarias que debe de realizar el propietario.

4. En los supuestos de urgencia y peligro, el Alcalde acordará el desalojo de los ocupantes y adaptará las medidas referidas a la seguridad del inmueble.

CAPÍTULO VII.

PROTECCION DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.

ARTÍCULO 83.- VULNERACIÓN DE LAS PRESCRIPCIONES.

1. La vulneración de las prescripciones contenidas en la Ley del Suelo, en el Reglamento de Planeamiento y restantes instrumentos de planeamiento que las desarrollen, tendrán consideración de infracciones urbanísticas y llevarán consigo la imposición de sanciones a los responsables.

2. Las sanciones mencionadas en el apartado anterior, serán compatibles con la obligación de resarcimiento de daños y perjuicios, así como con la adopción de las medidas previstas de las responsabilidades de orden penal en que hayan podido inducir los infractores.

ARTÍCULO 84.- EDIFICACIÓN SIN LICENCIA.

1. Cuando los actos de edificación o usos del suelo para las que se precise obtener licencia urbanística, se efectúen sin ella o sin ajustarse a las condiciones señaladas en la misma, el Alcalde dispondrá la suspensión inmediata de dichos actos.

2. En el plazo de dos meses, contando desde la notificación de la suspensión, el interesado habrá de solicitar la oportuna licencia o, en su caso, ajustar las obras a la licencia u orden de ejecución.

3. Transcurrido dicho plazo sin haberse instado la expresada Licencia, o sin haberse ajustado las obras a las condiciones señaladas, el Ayuntamiento acordará la demolición de las obras a costa del interesado y procederá a impedir definitivamente los usos a los que diera lugar. De igual manera procederá, si la licencia fuere denegada por ser su otorgamiento contrario a las prescripciones de estas Normas o de las Ordenanzas.

4. Si el Ayuntamiento no procediera a la demolición en el plazo de un mes contando desde la expiración del termino fijado en el apartado anterior o desde que la licencia fuere denegada, el Alcalde dispondrá directamente dicha demolición a costa, asimismo, del interesado.

ARTÍCULO 85.- EDIFICACIONES TERMINADAS SIN LICENCIA.

1. Siempre que no hubiere transcurrido mas de cuatro años de la terminación total de las obras realizadas sin licencia u orden de ejecución, o sin ajustarse a las condiciones

señaladas en las mismas, el Alcalde requerirá al promotor de las obras para que solicite en el plazo de dos meses la oportuna licencia.

2. Si el interesado no solicita la licencia en el plazo de dos meses o si la licencia fuere denegada, se procederá conforme a lo dispuesto en los números 3 y 4 del artículo anterior.

ARTÍCULO 86.- SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

1. El Alcalde dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia u orden de ejecución y consiguientemente la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo, cuando el contenido de dichos actos administrativos constituyan una infracción urbanística grave.

2. En el plazo de tres días, desde la fecha de adopción del acuerdo de suspensión, habrá de darse traslado de dicho acuerdo a la Sala de lo Contencioso Administrativo competente, a los efectos prevenidos en los números 2 y ss. el artículo 118 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativo.

TITULO SEGUNDO

NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

CAPÍTULO I

MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE URBANO

ARTÍCULO 87.- DEFINICION Y TIPOS.

1. Se agrupan bajo este título todas las medidas cuyos fines principales son por un lado la higiene y el decoro y por otro la consecución de una escena urbana estéticamente aceptable.

2. Se regulan a continuación una serie de medidas a tomar en los siguientes aspectos:

- a) Regulación de la publicidad.
- b) Terrenos no edificados.
- c) Seguridad y decoro público de los edificios.
- d) Instalaciones en la vía pública.

ARTÍCULO 88.- REGULACIÓN DE LA PUBLICIDAD.

1.- Los carteles, anuncios y rótulos publicitarios, se consideran elementos decisivos en la configuración del paisaje urbano y por ello su instalación, tanto en las fachadas de las edificaciones como en la vía pública, esta sujeta a previa licencia municipal.

2. Para acceder a la misma será preceptivo aportar la documentación necesaria para que por el Organismo que ha de otorgarla se pueda conocer con precisión la actuación pretendida que, en cualquier caso, habrá de integrarse comprensivamente en el medio en el que se enclava.

3. Se prohíben expresamente los elementos publicitarios en la coronación de los edificios, así como aquellos que, situados en fachada, no cumplan las determinaciones que para los "elementos salientes de edificación: anuncios" se fijan en las normas Regulatoras de la Edificación.

ARTÍCULO 89.- TERRENOS NO EDIFICADOS.

1. Los propietarios de terrenos no edificados habrán de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, en particular los propietarios de solares vendrán obligados a mantener su limpieza, evitando la acumulación de residuos o cualquier otro foco de contaminación.

2. Asimismo, mientras los solares no se edifiquen deberán cerrarse con una tapia de obra de fábrica de 2,00 mts. de altura, que se habrá de enfoscar y pintar en su cara exterior. Este muro no podrá ser sustituido por otro elemento hasta que, concedida la licencia, se den comienzo las obras.

ARTÍCULO 90.- SEGURIDAD Y DECORO PÚBLICO EN LOS EDIFICIOS.

1. Los propietarios de edificaciones deberán mantenerlas en estado de seguridad, salubridad y decoro públicos. A tal efecto deberán mantenerse todos los elementos constructivos de fachadas, reparándose los deteriorados, los acabados de las mismas (revocos, pinturas, etc.) y los elementos salientes añadidos y las instalaciones técnicas de los edificios.

ARTÍCULO 91.- INSTALACIONES EN LA VÍA PÚBLICA.

1. Solo se permite el establecimiento en los espacios públicos de elementos estables cuando el ayuntamiento expresamente lo autorice. En todo caso los materiales utilizados serán ligeros y de fácil desmontaje, dado el carácter provisional en tales instalaciones. en ningún caso se permitirán si interrumpen la circulación peatonal o perjudican la seguridad vial.

2. Se prohíbe expresamente la colocación de toldos verticales que impidan la continuidad visual de la vía pública.

CAPÍTULO II

MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE RECURSOS Y DEL DOMINIO PÚBLICO

ARTÍCULO 92.- PROTECCIÓN DE CAUCES, RIBERAS Y MÁRGENES.

1. Están afectados por esta normativa los cauces fluviales y una zona de protección a ambas márgenes del cauce ordinario. Sin perjuicio de lo previsto

en la legislación específica, dicha zona de protección, se establece en 15 m. en cada margen para los siguientes ríos y arroyos:

- Río Grande.
- Río del Plano.
- Río Jorox.
- Arroyo del Convento.
- Cañada de Puerto Saucillo.

2. La anchura antes indicada se medirá desde el límite exterior de la ribera del cauce, en la forma que ésta viene definida en la Ley de Aguas, y será de aplicación para los suelos clasificados de urbanizables y de no urbanizables.

3. En esta zona se precisa para intervenir Informe previo de la Comisaría de Aguas, que fijará la línea de máxima crecida, la zona de dominio público y si fuese preciso para la actuación pretendida, será igualmente la Comisaría de Aguas la que defina la corrección o regularización del cauce o su posible embovedado.

4. Quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos, ramblas y barrancos, así como en los terrenos inundables, sea cualquiera el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos. La extracción de áridos requerirá las autorizaciones de la legislación sectorial y la correspondiente licencia urbanística.

5. En aplicación del artº. 50 de la Ley de Aguas de 2 de Agosto de 1.985, en la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras, con cualquier finalidad, excepto las previstas en el Decreto Ley 52/1.962, de 29 de Noviembre, que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se exigirá la adopción de medidas de prevención ambiental que en cada caso correspondan de acuerdo con las disposiciones de la Ley 7/1.994, de 18 de Mayo, de Protección Ambiental de la Junta de Andalucía. En estas medidas, se justificará que no se producirán consecuencias que afecten adversamente a la calidad de las aguas o a la seguridad de las poblaciones y aprovechamientos inferiores.

6. La realización de obras para la instalación de piscifactorías y similares, con independencia de lo previsto en la Orden de 24 de Enero de 1.974, en los artº 69 y 71 de la Ley de Aguas y en el artº 35 de la Ley de Pesca Fluvial, estará sometida a la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo. Para obtener dicha autorización será necesario acompañar a la correspondiente solicitud un Informe Ambiental de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 7/1.994 de 18 de Mayo, de Protección Ambiental de la Junta de Andalucía, en el que se señalen, en planos de escala adecuada, los cauces naturales y las canalizaciones previstas y se consideren, entre otros extremos, los efectos de las retenciones en el río, los vertidos, las sanidad de aguas, etc.

7. Las riberas de los ríos y cauces públicos se dedicarán preferentemente a usos forestales, siempre que no contradigan lo dispuesto en el apartado 4) de este artículo.

8. La ordenación de usos de las márgenes y zonas de protección que se realice desde el planeamiento urbanístico comprenderá las medidas necesarias para la mejor protección de los cauces y las aguas.

ARTÍCULO 93.- AGUAS SUBTERRÁNEAS Y REGULACIÓN DE RECURSOS HÍDRICOS.

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

2.- La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas, sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías, justificadas mediante estudio hidrogeológico o informe de la Administración competente, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

3. Para la concesión de licencia urbanística relacionada con cualquier actividad que pueda generar vertidos de cualquier naturaleza, exceptuando las autorizadas para conectar directamente con la red general de alcantarillado, se exigirá la justificación del tratamiento que haya de darse a los mismos, para evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas. El tratamiento de aguas residuales deberá ser tal que se ajuste a la capacidad autodepuradora del cauce o acuífero del sector, para que las aguas resultantes tengan la calidad exigida para los usos a que vaya a ser destinada, dentro siempre del respeto a las normas sobre calidad de las aguas que resulten de aplicación.

4. En todo caso, las solicitudes de licencia para actividades generadoras de vertidos de cualquier índole, deberán incluir todos los datos exigidos por la legislación vigente para la concesión de autorizaciones de vertidos. En aplicación del artº 95 de la Ley de Aguas de 2 de Agosto de 1.985, el otorgamiento de licencia urbanística o de apertura para estas actividades, quedará condicionado a la obtención de la correspondiente autorización de vertido.

5. Para la obtención de licencia urbanística o de apertura correspondiente a actividades industriales o extractivas y cualesquiera otras construcciones, de conformidad con lo previsto en el Decreto 928/79, de 16 de Marzo, será necesario justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.

6. Iguales justificaciones deberán aportarse en la tramitación de todos los Proyectos de urbanización y para la implantación de usos residenciales y hoteleros en suelo urbanizable.

ARTÍCULO 94.- PROTECCIÓN DEL ARBOLADO.

1. Se consideran masas arbóreas sujetas a las determinaciones de la presente Normativa las que reúnan alguna de las siguientes características:

a) Se encuentren localizadas en cualquier clase de Sistemas Generales o Locales de áreas libres.

b) Se sitúen en zonas de dominio público o de protección de infraestructuras.

c) Estén integradas en espacios catalogados o zonas expresamente señaladas en las Normas Particulares.

2. La tala de árboles situados en masas arbóreas sujetas a las determinaciones de estas Normas Subsidiarias quedará sometida al requisito de previa licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia.

3. Serán objeto de "Protección Arbórea Especial", entendiéndose por tal protección aquella que no permitirá ninguna mutilación, ni en su copa ni en su sistema radicular, sin previo informe de los técnicos competentes municipales, las siguientes especies:

- | | | |
|-----------------|--------------|-------------------|
| - Abies Pinsapo | - Plumeria | - Erytrina |
| - Araucaria | - Choerizia | - Franciscea |
| - Cedrus | - Cycas | - Gravillea |
| - Quercus | - Strelitzia | - Ulmus |
| - Sophora | - Pandamus | - Taxus |
| - Dracaena | - Persea | - Ficus |
| - Magnolia | - Montanoa | - Fraximus |
| - Grachychiton | - Populus | - Castanea Sativa |

4. En general, no será concedida licencia de demolición en parcelas sin que se identifiquen antes y se garanticen las especies protegidas. Asimismo será preceptivo el informe técnico municipal en cualquier concesión de licencia de obra nueva sobre parcelas con especies protegidas.

5. Se prohíbe especialmente las talas y podas de arboledas públicas y urbanas, sin el preceptivo informe municipal de técnico competente, que justifique tal operación y garantice el tratamiento específico que cada "poda" requiera para prevenir la belleza y la salud del árbol.

6. En cualquier trabajo público o privado en el que las operaciones de las obras o paso de vehículos y máquinas se realicen en terrenos cercanos a algún árbol existente, previamente al comienzo de los trabajos, deberán protegerse los árboles a lo largo del tronco y en una altura no inferior a 3 m. desde el suelo con tabloncillos ligados con alambres o en cualquier otra forma que indique el servicio de Parques y jardines. Estas protecciones se retirarán una vez finalizadas las obras.

7. Cuando se abran hoyos o zanjas próximas a cualquier plantación de arbolado, la excavación deberá separarse del pie del árbol una distancia superior a cinco veces su diámetro medido a 1m. de altura, con mínimo absoluto de cincuenta centímetros.

8. Si quedaran alcanzadas en la excavación raíces de diámetro superior a 5 cms., éstas deberán cortarse con hachas dejando cortes limpios y lisos que se cubrirán a continuación con cualquier cicatrizante de los existentes en el mercado. Deberá procurarse que las aperturas de zanjas y hoyos próximos a arbolado coincidan con la época de reposo vegetal.

9. Los árboles deberán ser previamente protegidos de acuerdo con el apartado anterior. Cuando en una excavación quedaran afectadas raíces de arbolado, el retapado deberá hacerse en un plazo de tiempo no superior a tres días, procediéndose de inmediato a su riego.

10. El incumplimiento de lo anteriormente ordenado será sancionado por la Administración municipal, sin perjuicio de las indemnizaciones que correspondan por el daño ocasionado.

11. Igualmente serán motivo de sanción:

a) Depositar materiales de obra en los alcorques del arbolado.

b) Verter ácidos, jabones o cualquier producto nocivo para el árbol, en los alcorques o cercanía de éstos.

c) Clavar carteles, sujetar cables, etc. en los árboles.

12. Cuando, por los daños ocasionados a un árbol, o por necesidades de obra, éste quedase dañado, muerto o fuera necesario suprimirlo, la Administración valorará el árbol siniestrado en todo o en parte, a los efectos de indemnización de acuerdo con los criterios expuestos en el Boletín de la estación Central de Ecología, vol. IV, nº 7 de 1.975 de I.C.O.N.A. y los que pueda establecer la Agencia de Medio Ambiente (A.M.A.).

13. La desaparición total o parcial de las masas forestales por incendio, uso de agente químico o causa similar, no dará lugar a la revisión de la calificación protectora del suelo que ocupan por el planeamiento urbanístico, siendo por el contrario obligatorio actuar en la forma adecuada que restituya el medio a su estado originario.

14. Todo lo expuesto anteriormente dentro de este artículo, se entenderá sin perjuicio de lo que se establece en la Ley Forestal de Andalucía (Ley 2/1992 de 15 de Junio).

ARTÍCULO 95.- PROTECCIÓN DE LA FAUNA.

1. Será necesaria la obtención de licencia urbanística para el levantamiento, instalación de cercas, vallados y cerramientos con fines cinegéticos, sin que en ningún caso puedan autorizarse aquellos cerramientos exteriores del coto que favorezcan la circulación de las especies cinegéticas en un solo sentido. Entre la documentación necesaria para la tramitación de la licencia, se incluirá en informe del organismo competente en el que se justifique la adecuación del proyecto a la ordenación cinegética.

2. Para aquellas actividades que precisen de licencia urbanística y supongan una alteración importante de la cubierta vegetal, será preceptivo informe previo de la Administración ambiental sobre la importancia de la zona afectada, como hábitat de especies protegidas por Ley. En dicho informe se especificará la conveniencia o no de llevar a cabo las actividades que se proponen para la misma.

3. No se concederá licencia urbanística para las actividades contempladas en el apartado anterior cuando el informe de la Administración Ambiental recomiende la protección de la zona afectada.

ARTÍCULO 96.- PROTECCIÓN DEL SUELO.

1. La solicitud de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad que lleve aparejada la realización de movimiento de tierras en pendientes superiores al 15%, o que afecten a una superficie de más de 2.500 M2. o a un volumen superior a 5.000 m3., deberán ir acompañadas de la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad de los suelos.

2. Las actividades extractivas que lleven aparejadas importantes movimientos de tierras, precisarán la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo, que se tramitará con carácter previo a la concesión de la licencia urbanística (artº. 44.2 Reglamento Gestión urbanística). La solicitud de autorización deberá venir acompañada del informe de la Agencia de Medio Ambiente relativo al Plan de Restauración del Espacio Natural (R.D.

2994/1.982 de 15 Octubre). Además deberán cumplir con lo establecido en la Ley 7/1.994 de 18 de Mayo de Protección Ambiental.

3. La creación de vertederos y otros depósitos de desechos estará siempre sujeta a la obtención de licencia urbanística que sólo podrá otorgarse cuando se justifique debidamente el emplazamiento, mediante el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental. En todo caso será necesario contar con la aprobación de la Comisión Provincial de Urbanismo para la creación de vertederos municipales y para los que hayan de recoger residuos industriales o agrícolas.

ARTÍCULO 97.- PROTECCIÓN DEL PAISAJE NATURAL.

1. A fin de preservar la calidad estética del paisaje, no se concederá autorización por el Ayuntamiento u otros organismos competentes de la Administración, a los Planes, Proyectos o actos que puedan ocasionar la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje natural.

2. La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico, tales como minas, canteras, vertederos, depósitos de vehículos y chatarra, etc., deberá realizarse de forma que se minimice el impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia.

3. La realización de obras para la instalación de infraestructuras de cualquier clase, deberá realizarse atendiendo a la minimización de los impactos ambientales. A tal fin, los proyectos de obra de aquellas infraestructuras que por su naturaleza o magnitud sean susceptibles de afectar de modo apreciable al medio natural, deberán acompañarse de los estudios y/o informes que en cada caso establezca la Ley 7/1.994 de 18 de Mayo, sin los cuales no podrá tramitarse la correspondiente licencia urbanística.

4. Se evitará la desaparición de la capa vegetal en las zonas colindantes con las vías de nueva apertura, reponiéndose en aquellas zonas en que por necesidad de las obras se haya perdido o deteriorado.

5. Los desmontes o terraplenes que fuere necesario establecer por causa de la topografía, no deberán alterar el paisaje, para lo cual deberá dárseles un tratamiento superficial que incluya incluso la repoblación o plantación. En el caso de que estos desmontes o terraplenes hubiesen de ser excesivos y afectasen desfavorablemente al entorno, se evitarán recurriendo a los túneles o viaductos.

6. Los elementos publicitarios situados a lo largo de las vías de comunicación habrán de cumplir las condiciones fijadas en las Normas Reguladoras de los sistemas (Sistema Viario) en cuanto a su posición. No se permitirá que éstos se pinten directamente sobre rocas, taludes, faldas de montaña, etc., ni que constituyan, por su tamaño, color o posición, un atentado al medio natural. En ningún caso se podrán fijar imágenes o símbolos en las cimas de las montañas, sin informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo.

7. La colocación de elementos publicitarios, con excepción de los relacionados con la seguridad vial y el tráfico por carretera, estará sujeta a licencia municipal.

8. En aquellos casos en que, de acuerdo con las Normas Reguladoras de los usos, se permite el establecimiento de cementerios de vehículos, éstos no podrán situarse de modo que sean visibles los restos almacenados desde las vías públicas, para lo cual se vallarán o dotarán de pantallas vegetales protectoras.

9. Las masas forestales existentes encuentran el límite a su aprovechamiento productivo en la necesidad de su conservación como partes ambientales del paisaje. No se procederá a la tala de árboles sin la licencia municipal pertinente.

10. El establecimiento de nuevas plantaciones de arboleda se guiará, no tanto por criterios de rentabilidad inmediata (establecimiento de especies exóticas de rápido crecimiento) como por el respeto al soporte físico estableciendo las especies acordes con el mismo.

ARTÍCULO 98 - PROTECCIÓN ATMOSFÉRICA.

1. La implantación de actividades, especialmente industriales y extractivas, sin perjuicio de lo que establece la legislación específica en la materia, precisará de informe previo, emitido por la Agencia de Medio Ambiente, en el que se indique la conveniencia o no de autorizar dichas actividades en función de las condiciones climatológicas particulares de la zona, considerándose,

como mínimo, el régimen de vientos y las posibilidades de que se produzcan inversiones térmicas.

2. No se concederá licencia urbanística ni de apertura para la implantación de actividades que, a través de su incidencia atmosférica, afecten negativamente a los espacios especialmente protegidos por estas Normas.

ARTÍCULO 99.- PROTECCIÓN DE LOS YACIMIENTOS DE INTERÉS CIENTÍFICO.

1. A los efectos de estas Normas Subsidiarias, se entenderá por Yacimiento de Interés Científico, no sólo los de interés histórico que constituyen el patrimonio arqueológico, con arreglo al artº. 40 de la Ley el Patrimonio Histórico Español, de 25 de Junio de 1.985, sino cuantos tengan especial interés para el estudio de las condiciones geológicas y geográficas de la zona.

2. En los suelos en que se haya detectado la existencia de yacimientos de interés científico o existan indicios que hagan suponer la existencia de los mismos, la concesión de licencia para actividades que impliquen la alteración del medio, deberá de ser informada por la Comisión Provincial de Urbanismo, quien recabará el informe preceptivo de la Consejería de Cultura y Medio Ambiente.

3. Cuando en el transcurso de cualquier obra o actividad surjan vestigios de tales yacimientos, deberá notificarse a la Corporación Municipal quien ordenará la inmediata paralización de la obra o actividad en la zona afectada, y lo comunicará a la Consejería de Cultura para que proceda a su evaluación y tome las medidas protectoras oportunas.

4. Este Plan General de Ordenación recoge y señala la existencia de todos los yacimientos de interés, científico conocido y propone una serie de medidas de protección, recogidas en las Normas Particulares del Suelo no Urbanizable de Protección Arqueológica.

ARTÍCULO 100.- PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS

1.- Para hacer variaciones o desviaciones de itinerarios de un tramo de vía pecuaria será necesario que exista fundamento justificado, que se proponga la forma de dar paso sin perjuicio a terceros y que haya consentimiento de quienes pudieran resultar afectados por la variación.

2.- En el caso de que construyan líneas férreas, autopistas o carreteras sobre terrenos de una vía pecuaria, siguiendo el eje de la misma, se adquirirá por la Entidad titular o concesionaria de la obra pública los terrenos limítrofes, necesarios para mantener la vía pecuaria en las mismas condiciones que

antes tenía. Si hubiera que hacer cruces de estas obras públicas con vías pecuarias se facilitará el tránsito del ganado y demás comunicaciones agrarias de interés general, con paso al mismo o distinto nivel.

3.- Dentro del término municipal de Yunquera las vías pecuarias existentes y su correspondiente anchura son las siguientes

Colada de la Serranía	10.00 mts.
Colada de Multas a Puerto Faneguillas	10.00 "
Vereda de Alozaina	20.00 "
Vereda del Puerto de Trigueros	20.00 "
Colada del Burgo a Yunquera	10,00 “
Colada de la Sierra de las Nieves o Vacamón	10,00 “

4.- Todo lo expuesto anteriormente dentro de este artículo, se entenderá sin perjuicio de lo que se establece en la Ley de Vías Pecuarias (Ley 3/1995 de 23 de marzo).

CAPÍTULO III

MEDIDAS DE REGULACIÓN DE ACTIVIDADES

ARTÍCULO 101.- INFRAESTRUCTURAS.

1. La realización de obras para la instalación de infraestructuras de cualquier clase deberá sujetarse, además de a las disposiciones que le sean propias en razón de la materia, a las normas siguientes.

2. Durante la realización de las obras, deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar la destrucción de la cubierta vegetal en las zonas adyacentes, debiéndose proceder en la terminación de las obras a la restauración del terreno mediante la plantación de especies fijadoras. Asimismo se asegurará el drenaje de las cuencas vertientes en forma suficiente para la evacuación de las avenidas, cuyo periodo de retorno será función de los daños previsibles.

3. La realización de obras de infraestructura deberá llevarse a cabo atendiendo, entre otros aspectos, a la minimización de los impactos ambientales. A tal fin, los proyectos de obras para la construcción de nuevos tendidos eléctricos, infraestructuras de abastecimiento y saneamientos de agua, instalaciones de tratamiento de residuos sólidos, carreteras y vías férreas, aeropuertos y helipuertos y cualesquiera otras infraestructuras análogas, deberán acompañarse del correspondiente Estudio de Impacto Ambiental, sin el cual no podrá tramitarse la correspondiente licencia urbanística. Dentro de dicho Estudio se contemplarán expresamente, entre

otros extremos, las actuaciones de restauración ambiental y paisajística que hayan de emprenderse, y se analizará, no sólo el impacto final de la infraestructura, sino el de las obras necesarias para su realización, presentando las alternativas de trazado y emplazamiento consideradas, los criterios de evaluación utilizados y la justificación de la alternativa escogida.

ARTÍCULO 102.- ACTIVIDADES EXTRACTIVAS.

1.- Con independencia de las autorizaciones exigidas por su legislación específica, las actividades extractivas que lleven aparejadas obras de construcción, modificación o ampliación de edificios e instalaciones de cualquier clase o la realización de movimientos de tierras, precisarán la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo, que se tramitará con carácter previo a la concesión de la licencia urbanística, de acuerdo con el procedimiento del artº 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

La solicitud de autorización deberá venir acompañada del informe de la Agencia de Medio Ambiente, relativo al Plan de Restauración del Espacio Natural, redactado con arreglo al Real Decreto 2994/1.982, de 15 de Octubre.

2.- Quedan exceptuadas de los requisitos de previa autorización de la Comisión provincial de Urbanismo e informe de la Agencia de Medio Ambiente, las extracciones ocasionales y de escasa importancia de recursos minerales, siempre que se lleven a cabo por el propietario del terreno para su uso exclusivo y no exijan la aplicación de técnicas mineras. En todo caso, será necesaria la obtención de licencia municipal cuando supongan la realización de obras o instalaciones de cualquier clase o lleven aparejado el movimiento de tierras, debiéndose indicar en la solicitud de dicha licencia las medidas que se tomarán al final de la explotación para restituir los terrenos a su condición natural.

3.- En las solicitudes de licencias para la realización de extracciones de áridos que se desarrollen en cauces o zonas inundables, deberán indicarse las medidas específicas que van a tomarse para prevenir posibles riesgos a personas, edificios, terrenos y bienes de todas clases, situadas en cotas inferiores y para restituir los terrenos a su estado natural una vez finalizada la explotación.

4.- En las solicitudes de licencia para estas actividades deberá justificarse que no van a producirse acumulaciones de materiales en pendientes, barrancos o cauces que supongan un obstáculo al libre paso de las aguas y riesgos de arrastres de materiales y sustancias.

5.- El planeamiento urbanístico señalará las zonas en las que la concentración o la envergadura de las instalaciones y obras relacionadas con las actividades mineras, haga necesario proceder a una ordenación conjunta

de las mismas mediante Planes Especiales.

ARTÍCULO 103.- ACTIVIDADES RELACIONADAS CON LA EXPLOTACIÓN DE RECURSOS VIVOS.

1. Se considerarán actividades relacionadas con la explotación de los recursos vivos las que se hallen directamente vinculadas a la explotación de los recursos vegetales del suelo y la cría y reproducción de especies animales.

2. Las construcciones e instalaciones vinculadas a las explotaciones de recursos vivos guardarán una relación de dependencia y proporción adecuadas a la tipología de los aprovechamientos a los que se dedique la finca en que hayan de instalarse, sin que en ningún caso puedan tener ese carácter, a los efectos previstos en el artículo 16.3. de la Ley del Suelo, las construcciones destinadas a vivienda.

3. Cuando se trate de construcciones destinadas al servicio de varias explotaciones, será necesaria la previa autorización de la Comisión Provincial de urbanismo, tramitada con arreglo a lo previsto en el artº 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Asimismo se seguirá este procedimiento para la implantación o ampliación de las actuaciones señaladas en el artículo 411. En estos casos se detallarán en el proyecto las condiciones de localización, las distancias a otras instalaciones y la vinculación a una parcela de dimensiones tales que garanticen su aislamiento y la absorción de los impactos producidos por los residuos y desechos.

4. Para las construcciones o instalaciones vinculadas a explotaciones ganaderas incluidas en el artículo 411 se exigirá cualquiera que sea el régimen del suelo en que hayan de establecerse el correspondiente Informe Ambiental, de acuerdo con lo dispuesto por la Ley 7/1.994 de 18 de Mayo sobre Protección Ambiental.

ARTÍCULO 104.- ACTIVIDADES INDUSTRIALES.

1. La implantación de establecimientos industriales, salvo en los casos en que se justifique lo inevitable de su localización en Suelo No Urbanizable, deberá realizarse en suelos clasificados como urbanos o urbanizables y debidamente clasificados para tal uso por el planeamiento urbanístico municipal.

2. La implantación de industrias recogidas en el artículo 413 en todo el municipio, así como las industrias que vayan a instalarse en Suelo No Urbanizable y ocupen una extensión superior a 10.000 m². en parcela o

superior a 1.000 m². en planta, se verán sujetas a la adopción de las medidas de prevención ambiental, que en cada caso correspondan, según lo dispuesto por la Ley 7/1.994 de 18 de Mayo.

ARTÍCULO 105.- ACTIVIDADES TURÍSTICAS Y RECREATIVAS.

1. La creación o ampliación de instalaciones deportivas y recreativas, Parques Rurales o Areas de Adecuación Recreativa, y campamentos y albergues juveniles o similares, en Suelo No Urbanizable serán objeto de autorización previa de la Comisión Provincial de Urbanismo con arreglo a lo dispuesto en el artº 44.2 del Reglamento de Gestión, mediante presentación de proyecto en el que se contemple el conjunto de la actuación y su incidencia.

2. La construcción de instalaciones de cualquier clase que hayan de emplazarse en el interior de zonas deportivas, parques rurales o adecuaciones recreativas, estará en todo caso, sujeta a la previa obtención de licencia urbanística, aunque se trate de construcciones desmontables de carácter provisional.

3. Para la obtención de licencia deberá presentarse el proyecto de campamento de turismo con los datos técnicos y de diseño referentes a accesos, zonas de acampada, instalaciones y servicios comunes, zonas de protección, dotación de agua y evacuación de residuales, que justifiquen su adecuación a lo dispuesto en este Plan General de Ordenación, sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Real Decreto de 27 de Agosto de 1.982, la Orden Ministerial de 28 de Julio de 1.966 y demás normativa sectorial aplicable.

4. Cuando lo juzgue necesario, la Comisión Provincial de Urbanismo podrá autorizar la instalación del campamento a título de precario, con arreglo a lo dispuesto en el artº 136.1 de la Ley del Suelo, fijando las garantías a exigir por el Ayuntamiento para garantizar la restitución del terreno a su estado primitivo.

5. Las fincas sobre las que se autorice la instalación de campamentos de turismo adquirirán la condición de indivisibles, haciéndose constar la misma mediante anotación en el Registro de la Propiedad. Para la cancelación de dicha anotación será necesario presentar certificación acreditativa de la terminación del uso de la finca como campamento de turismo, expedida por la Comisión Provincial de Urbanismo. La existencia de viario o infraestructuras exigidos para la instalación del campamento no podrá en ningún caso generar derechos de reclasificación del suelo.

6. La implantación de actividades de hostelería, bien mediante construcción de nuevas instalaciones o por cambio de uso o ampliación de las existentes en

Suelo No Urbanizable, tendrá carácter de excepcionalidad y para obtener la licencia urbanística se requerirá la expresa declaración de Utilidad Pública o Interés Social y tramitado con arreglo al artº 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística. En la documentación de proyectos que se presente deberá figurar expresamente la propuesta de eliminación de los residuos y vertidos que haya de generarse y los documentos que para cada caso pudieran requerirse de acuerdo con lo establecido en la Ley 7/1.994 de 18 de Mayo sobre Protección Ambiental.

ARTÍCULO 106.- VERTEDEROS.

1. La creación de vertederos y otros depósitos de desechos estará siempre sujeta a la obtención de licencia urbanística que sólo podrá otorgarse cuando se justifique debidamente el emplazamiento, mediante el estudio que para cada caso establezca la Ley 7/1.994 de 18 de Mayo sobre Protección Ambiental. Dicho estudio deberá referirse entre otros a los siguientes extremos:

a) Estimación del volumen de residuos a tratar, justificación de la capacidad para hacer frente a los mismos y vida útil para la instalación.

b) Sistema de captación y tratamiento.

c) Impacto sobre el medio ambiente atmosférico, con el correspondiente análisis de vientos y afecciones por olores o humos.

d) Impacto sobre el suelo, analizando las condiciones en que quedarán los suelos al término de la actividad si se trata de vertidos al aire libre.

e) Impacto sobre los recursos hidráulicos, justificando la no afección de los recursos subterráneos y la protección contra posibles avenidas.

f) Impacto paisajístico.

2. En todo caso será necesario contar con la aprobación de la Comisión Provincial de Urbanismo para la creación de vertederos municipales y para los que hayan de recoger residuos industriales o agrícolas.

3. La disposición de residuos sólidos, basuras, o desechos fuera de los lugares específicamente destinados para ello, podrá tener la consideración de vulneración del planeamiento y dar lugar a la obligación de restituir el suelo a su estado original, sin perjuicio de las sanciones en que pueda incurrir con

arreglo a la legislación sectorial vigente. Cuando por su entidad pueda calificarse como vertedero, podrá tener además la consideración de infracción urbanística, a los efectos previstos en el vigente Reglamento de Disciplina Urbanística.

CAPÍTULO IV

EVALUACIÓN DE LAS REPERCUSIONES DE DETERMINADOS PROYECTOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE

ARTÍCULO 107.- LEY DE PROTECCIÓN AMBIENTAL DE ANDALUCÍA.

1.- La Ley 7/1.994 de 18 de Mayo sobre Protección Ambiental de Andalucía se suma a otras normas y disposiciones legales vigentes en la Unión Europea, el Estado español y a la propia Comunidad Autónoma de Andalucía, con la voluntad de complementar la regulación vigente contenida en la Directiva 85/337 del Consejo de las Comunidades Europeas de 27 de Junio de 1.985, en el Real Decreto Legislativo 1302/1.986, de 28 de Junio y en el Real Decreto 1131/1.988 de 30 de Septiembre. Asimismo complementa a la Ley 42/1.975, de 19 de Noviembre, sobre desechos y residuos sólidos urbanos y a la Ley 20/1.986, de 14 de Mayo, básica de residuos tóxicos y peligrosos. Hay que resaltar también la conexión de la Ley de Protección Ambiental con la Ley 22/1.988 de 28 de Julio, de Costas en lo que se refiere a la calidad de las aguas litorales. Y, finalmente, en materia de protección atmosférica la Ley de Protección Ambiental, pretende actualizar, en el ámbito de su aplicación, las disposiciones de la Ley 38/1.972, de 22 de Diciembre, de Protección del Ambiente Atmosférico.

2.- El artículo 11 de esta Ley remite al anexo primero de la misma, en el que se recogen las actuaciones, tanto públicas como privadas, que estarán sometidas al requisito de Evaluación de Impacto Ambiental. (artículo 110 de estas Normas).

3.- El artículo 22 remite al anexo segundo de la Ley, en el que se recogen las actuaciones tanto públicas como privadas que requerirán la elaboración de Informe Ambiental (artículo 111 de estas Normas).

4.- El artículo 32 remite al anexo segundo de la Ley, en el que se recogen las actuaciones que estarán sometidas al trámite de Calificación Ambiental (artículo 112 de estas Normas).

5.- El Estudio de Impacto Ambiental, en tanto no se elabora el Reglamento de la Ley 7/1.994, tendrá los contenidos que se recogen en el Reglamento para la ejecución del R.D. Legislativo 1302/1.986, de 28 de Junio (R.D. de 30 de Septiembre de 1.988 número 1131/1.988. BOE número 239 de 5 de Octubre de 1.988).

ARTÍCULO 108.- ACTUACIONES QUE ESTARÁN SOMETIDAS AL REQUISITO DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL.

1.- Refinerías de petróleo bruto, incluidas las que produzcan únicamente lubricantes a partir de petróleo bruto, así como las instalaciones de

gasificación y de licuefacción de al menos 500 toneladas de carbón de esquistos bituminosos al día.

2.- Centrales térmicas y otras instalaciones de combustión con potencia térmica de al menos 300 MW, así como centrales nucleares y otros reactores nucleares, con exclusión de las instalaciones de investigación para la producción y transformación de materias fisionables y fértiles en las que la potencia máxima no pase de un KW de duración permanente térmica.

3.- Instalaciones destinadas exclusivamente al almacenamiento permanente o a la eliminación definitiva de residuos radiactivos.

4.- Instalaciones para el aprovechamiento de la energía eólica cuya potencia nominal total sea igual o superior a 1 MW.

5.- Plantas siderúrgicas integrales.

6.- Instalaciones destinadas a la extracción de amianto, así como el tratamiento y transformación del amianto y de los productos que contienen amianto; para los productos de amianto-cemento, una producción anual de más de 20.000 toneladas de productos terminados; para las guarniciones de fricción, una producción anual de más de 50 toneladas de productos terminados y para otras utilidades de amiantos, una utilización de más de 200 toneladas por año.

7.- Instalaciones químicas integradas.

8.- Construcción de autopistas, autovías, vías rápidas y construcción de carreteras cuando ésta suponga alguna de las siguientes actuaciones:

a) Ejecución de carreteras de nueva planta.

b) Puentes y viaductos cuya superficie de tablero sea superior a 1.200 m² y túneles cuya longitud sea superior a 200 m.

c) Modificación de trazados existentes en planta y alzado en más de un treinta por ciento de su longitud o con desmante o con terraplenes mayores de 15 metros de altura.

d) Líneas de ferrocarril de largo recorrido, líneas de transportes ferroviarios urbanos y suburbanos, aeropuertos con pistas de despegue y aterrizaje de una longitud mayor o igual a 2.100 metros y aeropuertos de uso particular.

9.- Puertos comerciales; vías navegables y puertos de navegación interior, puertos pesqueros y puertos deportivos.

10.- Instalaciones de eliminación de residuos tóxicos y peligrosos por incineración, tratamiento químico o almacenamiento en tierra.

11.- Grandes presas.

12.- Primeras repoblaciones cuando entrañen riesgos de graves transformaciones ecológicas negativas.

13.- Caminos rurales y forestales de nuevo trazado en terrenos con pendientes superiores al 40% a lo largo del 20% o más del trazado.

14.- Extracción a cielo abierto de hulla, lignito u otros minerales.

Quedan afectadas por la presente Ley, las explotaciones mineras a cielo abierto en los supuestos previstos en la legislación básica estatal y las extracciones que, aun no cumpliendo ninguna de las condiciones de apartado 12 del anexo 2 del Real Decreto 1131/1.988, de 30 de Septiembre, se sitúen a menos de 5 kilómetros de los límites previstos de cualquier Aprovechamiento o Explotación a cielo abierto existente.

15.- Obras marítimo-terrestres, tales como: diques, emisarios submarinos, espigones y similares.

16.- Las instalaciones de gestión de los residuos sólidos urbanos y asimilables a urbanos.

17.- Plantas de fabricación de aglomerados hidráulicos.

18.- Extracción de hidrocarburos.

19.- Transformaciones de uso del suelo que impliquen eliminación de la cubierta vegetal arbustiva o arbórea y supongan riesgo potencial para las infraestructuras de interés general de la Nación o de la Comunidad Autónoma, y en todo caso cuando dichas transformaciones afecten a superficies superiores a 100 Ha., salvo si las mismas están previstas en el planeamiento urbanístico, que haya sido sometido a Evaluación Ambiental de acuerdo con lo previsto en la presente Ley.

20.- Planes Generales de Ordenación Urbana, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento, así como sus revisiones y modificaciones.

21.- Trasvases de cuencas.

22.- Instalaciones industriales de almacenamiento al por mayor de productos químicos.

23.- Instalaciones de remonte mecánico y teleférico. Disposición de pistas para la práctica de deportes de invierno.

24.- Planes y Programas de Infraestructuras Físicas que supongan alteración para el medio ambiente.

25.- Captación de aguas subterráneas de un solo acuífero o unidad hidrológica si el volumen anual alcanza o sobrepasa los siete millones de metros cúbicos.

26.- Instalaciones de oleoductos y gasoductos.

27.- Actividades de relleno, drenaje y desecación de zonas húmedas.

28.- Transporte aéreo de energía eléctrica de alta tensión igual o superior a 66 KW.

29.- Industrias de fabricación de pasta de celulosa.

ARTÍCULO 109.- ACTUACIONES QUE ESTARÁN SOMETIDAS AL REQUISITO DE INFORME AMBIENTAL.

1.- Otras vías de comunicación, distintas de las indicadas en el anexo primero, incluyendo las siguientes obras de carreteras:

- Variantes de trazado.
- Duplicaciones de calzada.

2.- Pistas de prueba o de carrera de vehículos a motor.

3.- Presas no incluidas en el anexo primero.

4.- Caminos rurales y forestales no incluidos en el anexo primero.

5.- Explotaciones mineras subterráneas.

6.- Plantas clasificadoras de áridos y plantas de fabricación de hormigón.

7.- Fabricación de aglomerados asfálticos.

8.- Industrias agroalimentarias, citadas a continuación.

- Productos lácteos.
- Cerveza y malta.
- Jarabes y refrescos.
- Mataderos.
- Salas de despiece.
- Aceites y harina de pescado.
- Margarina y grasas concretas.
- Fabricación de harina y sus derivados.
- Extractoras de aceite.
- Destilación de alcoholes y elaboración de vino.
- Fábricas de conservas de productos animales y vegetales.

- Fábricas de féculas industriales.
- Azucareras.
- Almazaras y aderezo de aceitunas.

9.- Coquerías.

10.- Industrias textiles y del papel, citadas a continuación:

- Lavado, desengrasado y blanqueado de lana.
- Obtención de fibras artificiales
- Tintado de fibras.
- Tratamiento de celulosa e industrias del reciclado del papel.
- Fabricación de tableros de fibra de partículas y de contrachapado.

11.- Explotaciones granaderas en estabulación permanente a partir de los siguientes límites:

- Vaquerías con más de 100 madres de cría.
- Cebaderos de vacuno con más de 500 cabezas.
- Volátiles con más de 5.000 hembras o más de 10.000 pollos de engorde.
- Cerdos con más de 100 madres de cría o más de 500 cerdos de cebo.
- Conejos con más de 500 madres de cría.
- Ovejas con más de 500 madres de cría.
- Cabras con más de 500 madres de cría.

Asimismo se incluyen todas aquellas granjas o instalaciones destinadas a la cría de especies no autóctonas.

12.- Explotaciones e instalaciones acuícolas.

13.- Instalaciones relacionadas con el caucho y sus aplicaciones.

14.- Almacenamiento de productos inflamables con una carga de fuego ponderada de la instalación, en Mcal/m²., superior a 200.

15.- Transporte aéreo de energía eléctrica de alta tensión inferior a 66 KW.

16.- Instalaciones destinadas a la producción de energía hidroeléctrica.

17.- Instalaciones para el aprovechamiento de la energía eólica cuya potencia nominal total esté comprendida entre 300 KW y 1 MW.

18.- Complejos e instalaciones siderúrgicas:

- Fundición.
- Forja.
- Estirado.
- Laminación.
- Trituración y calcinación de minerales metálicos.

19.- Instalaciones para el trabajo de metales.

- Embutido y corte.
- Revestimiento y tratamientos superficiales.
- Calderería en general.
- Construcción y montaje de vehículos y sus motores.
- Construcción de estructuras metálicas.

20.- Instalaciones para la construcción y reparación de buques, embarcaciones y otras instalaciones marítimas.

21.- Instalaciones para la construcción y reparación de aviones y sus motores.

22.- Instalaciones para la construcción de material ferroviario.

23.- Fabricación de vidrio.

24.- Fabricación y formulación de pesticidas, productos farmacéuticos, pinturas, barnices, elastómetros y peróxidos.

25.- Fabricación y tratamiento de productos químicos intermedios no incluidos en otros apartados.

26.- Fábricas de piensos compuestos.

27.- Industria de aglomerado de corcho.

28.- Instalaciones de trituración, aserrado, tallado y pulido de la piedra con potencia instalada superior a 50 CV.

29.- Fabricación de baldosas de terrazo y similares.

- 30.- Fabricación de ladrillos, tejas y azulejos y demás productos cerámicos.
- 31.- Fabricación y tratamiento de productos a base de elastómetros.
- 32.- Fabricación de fibras minerales artificiales.
- 33.- Estaciones depuradoras y depósitos de fangos.
- 34.- Complejos deportivos y recreativos y campos de golf, en suelo no urbanizable.
- 35.- Instalaciones de fabricación de explosivos.
- 36.- Obras de canalización y regulación de cursos de agua.
- 37.- Transformaciones de terrenos incultos o superficies seminaturales para la explotación agrícola intensiva cuando aquéllas superen las 50 Ha. ó 10 Ha. con pendiente igual o superior al 15%.
- 38.- Explotación de salinas.
- 39.- Captación de aguas subterráneas de un solo acuífero o unidad hidrológica si el volumen anual alcanza o sobrepasa 1,5 millones de metros cúbicos.
- 40.- Las actuaciones relacionadas con el anexo tercero, que se desarrollen total o parcialmente en terrenos de dominio público de titularidad estatal o autonómica, o que se extiendan a más de un municipio, así como las que se pretendan ejecutar en suelo no urbanizable en los espacios naturales protegidos.
- 41.- Grandes superficies comerciales. Hipermercados.
- 42.- Parques zoológicos y acuarios en suelo no urbanizable.
- 43.- Refinerías de petróleo bruto, así como las instalaciones de gasificación licuefacción inferiores 500 toneladas de carbón de esquistos bituminosos al día.
- 44.- Centrales térmicas y otras instalaciones de combustión con potencia térmica inferior a 300 MW.
- 45.- Instalaciones destinadas a la extracción, tratamiento y transformación del amianto y de los productos que lo contienen que no alcancen los límites establecidos en el punto 6 del Anexo 1º.

ARTÍCULO 110.- ACTUACIONES QUE ESTARÁN SOMETIDAS AL REQUISITO DE CALIFICACIÓN AMBIENTAL.

- 1.- Doma de animales y picaderos.
- 2.- Talleres de géneros de punto y textiles.

- 3.- Instalaciones relacionadas con tratamiento de pieles, cueros y tripas.
- 4.- Lavanderías.
- 5.- Imprentas y artes gráficas. Talleres de edición de prensa.
- 6.- Almacenes al por mayor de artículos de droguería y perfumería.
- 7.- Garajes y aparcamientos. Estaciones de autobuses.
- 8.- Café-bares y restaurantes.
- 9.- Pubs.
- 10.- Discotecas y salas de fiesta.
- 11.- Salones recreativos y bingos.
- 12.- Cines y teatros.
- 13.- Gimnasios.
- 14.- Academias de baile y danza.
- 15.- Estudio de rodaje y grabación.
- 16.- Carnicerías. Almacenes y venta de carnes.
- 17.- Pescaderías. Almacenes y venta de pescado.
- 18.- Panaderías y obradores de confitería.
- 19.- Supermercados y autoservicios.
- 20.- Almacenes y venta de congelados
- 21.- Almacenes y venta de frutos y verduras.
- 22.- Fabricación artesanal y venta de helados.
- 23.- Asadores de pollos. Hamburgueserías. Freidurías de patatas.
- 24.- Almacenes de abonos y piensos.
- 25.- Talleres de carpintería metálica y cerrajería.
- 26.- Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de general.
- 27.- Lavado y engrase de vehículos de motor.
- 28.- Talleres de reparaciones eléctricas.

- 29.- Taller de carpintería de madera. Almacenes y venta de muebles.
- 30.- Almacenes y venta al por mayor de productos farmacéuticos.
- 31.- Industrias de transformación de la madera y fabricación de muebles.
- 32.- Instalación de desguace y almacenamiento de chatarra.
- 33.- Estaciones de servicio dedicadas a la venta de gasolina y otros combustibles.
- 34.- Explotaciones ganaderas de estabulación permanente no incluidas en el punto 11 del Anexo segundo.

TITULO TERCERO.

NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS.

CAPÍTULO I.

DETERMINACIONES GENERALES.

ARTÍCULO 111 - CONDICIONES DE SUELO.

1. El uso de los terrenos estará condicionado a las actividades establecidas, de manera exclusiva o compartida, en estas NN.SS. así como en el planeamiento que la desarrolle y que califican cada área concreta.
2. Las condiciones de uso pretenden mantener una relación equilibrada de actividades propias de la vida urbana, pero estableciendo además una regulación de compatibilidades y de fomento o disuasión para rehabilitar y revitalizar las distintas zonas, determinando el aprovechamiento de los terrenos.
3. Tanto en el planeamiento como en los proyectos correspondientes, lo que puede controlarse es el uso entendido como destino al que se reservan unos terrenos o edificaciones, pero el control del uso como actividad para el que finalmente se utilizan, deberá hacerse municipalmente por otros mecanismos.

ARTÍCULO 112.- CLASIFICACIÓN DE LOS USOS.

1. Usos Globales: Se establecen unas categorías generales de las distintas actividades y usos a los que pueden ser destinados los suelos:
 - a) Residencial.
 - b) Industrial.
 - c) Terciario.
 - d) Institucional.
 - e) Equipamiento comunitario.
 - f) Espacios libres.
 - g) Sistemas de Transporte.
 - h) Rural.
2. Los usos globales se subdividen a su vez en usos pormenorizados y detallados con un criterio de definición cada vez más exhaustivo.
 - a) Usos pormenorizados.
 - b) Usos Detallados.

ARTÍCULO 113.- REGULACIÓN DE COMPATIBILIDADES ENTRE USOS. DEFINICION Y TIPOS.

1. La proporción relativa de usos coexistentes en cada área concreta se determinará de forma flexible estableciendo la siguiente regulación de compatibilidad de usos:

- a) Dominantes.
- b) Complementarios.
- c) Compatibles.
- d) Incompatibles.

2. Los usos dominantes son los característicos que corresponden a la función asignada al área en su calificación; ello implica una mayor ocupación en su uso respecto a los permitidos, pero la proporción exacta puede no fijarse.

3. Los usos complementarios pueden acompañar necesariamente a los dominantes o ser conveniente su inclusión, quedando a una mayor definición en el planeamiento o ejecución subsiguiente.

4. Los usos compatibles son aquellos que sin ser necesarios, sin embargo son posibles por no existir razones suficientes para que no puedan coexistir con los dominantes.

5. Los usos incompatibles serán los que, por distintas causas no se consideran admisibles con los usos dominantes designados actualmente en la calificación del área.

CAPÍTULO II.

DEFINICIONES Y CONDICIONES PARTICULARES.

ARTÍCULO 114.- ÁMBITO.

1. Las definiciones se dan para los usos globales y algunos de los pormenorizados y detallados que se pueden dar normalmente.

2. Las condiciones particulares que se determinan en esta Normativa lo son sin perjuicio de la aplicación, a cada uno de los usos relacionados, de la específica vigente y propia del Organismo competente en la materia.

3. La calificación en el planeamiento con arreglo a estas Normas será con carácter genérico independiente de la posibilidad de zonificación más restrictiva para uno o varios usos concretos a determinar en la Normativa Particular por zonas u Ordenanzas de Edificación, de los Planes Parciales o Especiales y Estudios de Detalle que la desarrollan.

ARTÍCULO 115.- USO RESIDENCIAL.

1. Es el destinado al alojamiento de las personas. Dada su importancia, para la pormenorización y el establecimiento de las condiciones particulares se reserva el Capítulo correspondiente a la Regulación específica del uso residencial.

2. El uso residencial estará garantizado, en al menos el 50% de la superficie útil de los edificios, excepto en los casos expresamente señalados en artículos posteriores, en los que los usos a que se requieren edificio de uso exclusivo.

ARTÍCULO 116.- USO INDUSTRIAL.

1. Es el destinado a la obtención de primeras materias y otros productos mediante el empleo de energía para su elaboración, transformación, separación, almacenaje y distribución, pero no su venta directa al público. Para su pormenorización y el establecimiento de las condiciones particulares se reserva el Capítulo correspondiente a la Regulación específica del uso industrial.

ARTÍCULO 117.- USO TERCIARIO.

1. Es el destinado a la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tanto de tipo comercial como financiero, de gestión etc.

2. Como una división de usos pormenorizados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clases:

a) Comercio: Es el destinado a la compraventa de mercancías en régimen minorista, que se desarrolla en locales abiertos al público y donde se efectúa su almacenamiento inmediato. Puede subdividirse en los siguientes usos detallados:

I) Locales comerciales. Establecimientos independientes en planta baja. Hostelería. Este uso sólo se admite en planta baja y primera.

II) Agrupación comercial. Varios establecimientos con acceso e instalaciones comunes. Este uso sólo se admite en planta baja y primera.

III) Grandes centros comerciales. Establecimientos exclusivos independientes con resolución de accesos, aparcamientos e instalaciones. Este uso sólo se admite en edificio exclusivo.

b) Oficinas. Es el destinado a las actividades administrativas, burocráticas, técnicas o profesionales de carácter público o privado. Pueden distinguirse los siguientes usos detallados:

I) Servicios de Administración.

II) Oficinas privadas.

III) Despachos profesionales.

Este uso se admite en cualquier situación en la edificación, pero sujeto a la limitación de ocupar como máximo el 50% de la superficie útil, habiendo de ser ocupado el resto por el uso residencial.

c) Hotelero. Es el destinado al hospedaje o a alojamiento temporal de personas; incluye hoteles, hostales, pensiones etc. Este uso se admite en cualquier situación en la edificación o incluso, en edificio de uso exclusivo. En las determinaciones propias del diseño de la edificación se estará sujeto, además de por las condiciones edificables impuestas por este planeamiento, a lo dispuesto por la Reglamentación específica de la materia.

d) Salas de reunión. Es el destinado a actividades ligadas a la vida de relación, tales como los siguientes usos detallados:

D) Uso recreativo relación social. Es el destinado al servicio al público para su recreo y diversión mediante la explotación privada de diversos medios tales como: máquinas tragaperras, mesas de billar, juegos electrónicos, boleras, pistas de patinar, etc. La explotación privada de estas actividades, que de por sí constituyen lugar de relación social, la característica que las diferencia de otros locales similares pero que son regentados por entidades sin fin de lucro, como peñas, clubs y asociaciones en general. Este uso sólo se admiten en planta baja de la edificación.

II) Uso de discotecas y salas de fiestas. Es el destinado al servicio al público para la práctica del baile y audición de música, generalmente reproducida en los primeros y de orquesta en los restantes, en los que además suele acompañarse con mucha mas frecuencia que en aquéllos, de pequeños espectáculos de variedades y, en ambos, del servicio de bar e, incluso restaurante. La diferencia fundamental de estos locales con los demás de la hostelería, además de su horario de utilización y otras características de tipo formal como ausencia de huecos al exterior, ventilación forzada, etc, la constituye la gran potencia sonora instalada en los mismos. Por tanto, este uso sólo se admite en edificio exclusivo, debidamente insonorizado en la pared medianera. Se exceptúan los casos de planta baja de vivienda o viviendas ocupadas por la propiedad o personas que, expresamente, manifiesten su aceptación a tal utilización.

III) Uso socio-cultural. Es el destinado a la realización de actividades propias de asociaciones, peñas, clubs, partidos políticos, y agrupaciones en general, y a las propiamente culturales, tales como salas de exposición, conferencias, bibliotecas, museos, etc. Este uso se admite en cualquier localización dentro de la edificación.

ARTÍCULO 118.- USO INSTITUCIONAL.

1. Es el destinado a aquellas actividades de utilidad pública generalmente gestionadas por las distintas administraciones, organismos o instituciones, tales como los siguientes usos pormenorizados:

a) Uso público administrativo. Es el destinado a las actividades terciarias propias de la Administración del Estado, de régimen local o autonómico, e incluso de carácter semipúblico propios de compañías que explotan servicios de utilidad pública, tales como distribuidoras de gas, electricidad, teléfonos etc. Este uso se recomienda en planta baja o edificio exclusivo.

b) Uso asistencial. Es el destinado a la prestación de servicios complementarios a los regentados directamente por la Administración del Estado en materia de Sanidad, educación y beneficencia, y que son mantenidos, por tanto, por entidades semipúblicas o privadas, incluso con explotación de los mismos. Se incluyen en este uso las guarderías, asilos de ancianos, centros de beneficencia, clínicas de urgencia, etc. Este uso se recomienda en planta baja o edificio exclusivo.

c) Uso público-comercial. Es el destinado a la agrupación de actividades comerciales en orden a su mejor utilización social o económica. Se incluyen en este uso los mercados, lonjas y mayoristas. Sólo se admite en edificio de uso exclusivo.

d) Uso de protección civil o militar. Es el destinado a la ubicación de los servicios de la defensa y protección civil a cargo de instituciones del Estado, locales o el Ejército. Este uso se recomienda en planta baja o en edificios de uso exclusivo exceptuando los casos asimilables al uso público administrativo definido en el párrafo A.

e) Uso cementerio. Es el destinado al enterramiento o incineración de restos humanos y la celebración de los cultos correspondientes. Este uso debe localizarse sobre suelo no urbanizable, aunque puede recogerse su situación sobre suelo urbano o urbanizable mediante la correspondiente calificación por el planeamiento en el caso de que exista en la actualidad.

ARTÍCULO 119.- USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

1. Es el destinado a satisfacer las dotaciones necesarias para el desarrollo equilibrado y completo de las personas, según las demandas de bienestar actuales.

2. Como una división de usos pormenorizados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clases:

a) Escolar-Educativo. Es el destinado a las actividades docentes en sus diferentes niveles y modalidades, tanto de iniciativa privada como pública. Este uso sólo se admite en planta baja y primera o en edificio exclusivo, excepto las enseñanzas no regladas (academias particulares) que admiten cualquier localización en el edificio. Puede subdividirse en los siguientes usos detallados:

- D) Guarderías.
- II) Pre-escolar.
- III) Educación general básica (E.G.B.)
- IV) Enseñanzas no regladas. (academias de idiomas, etc.)
- V) Universitario. Investigación.
- VI) Bachillerato Unificado Polivalente (B.U.P.). Formación Profesional (F.P.).

b) Religioso: Es el destinado al culto y a residencia de las personas expresamente dedicadas al mismo, tales como congregaciones, órdenes, etc. Este uso sólo se admite en planta baja o edificio exclusivo.

c) Espectáculos. Es el destinado a la exhibición teatral, cinematográfica, musical, circense, etc, ante el público. Este uso sólo se admite en edificio exclusivo, habiendo de cumplir, en caso de estar adosado, las mismas condiciones de insonorización y potencia instalada que las definidas posteriormente para industria adosada a la edificación.

d) Sanitario. Es el destinado a la prestación de servicios de ese tipo, tanto en régimen público como privado, con o sin alojamiento de enfermos. Este uso sólo se admite en planta baja o edificio exclusivo, excepto los despachos profesionales que admiten cualquier localización en el edificio, recomendándose la planta baja y acceso independiente del de las viviendas.

e) Servicios. es el destinado a la prestación de servicios a las personas, tales como gimnasios, saunas, peluquerías, etc. Este uso se admite en cualquier situación en la edificación, pero sujeto a la limitación de ocupar como máximo el 50% de la superficie útil de la misma, habiendo de ser destinado al residencial obligatoriamente el porcentaje restante. Se procurará que tengan accesos y escaleras independientes del uso residencial.

f) Deportivo. Es el destinado a la práctica del deporte en general, tanto a cargo de entidades privadas como públicas. Este uso sólo se admite en edificio o parcela de utilización exclusiva.

g) Campings. Es el destinado al alojamiento temporal, en régimen de acampada, de las personas y sus vehículos de transporte. En todos los casos estará sometido a la legislación en materia turística del organismo competente. Este uso se regula más ampliamente en el suelo no urbanizable y urbanizable.

3. Las condiciones de uso del equipamiento comunitario vienen desarrolladas en las Normas Reguladoras de los Sistemas.

ARTÍCULO 120.- CAMBIOS DE USO DEL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

1. En los planos de clasificación y calificación del territorio municipal aparece grafiada la calificación de equipamiento.

2. El suelo destinado a equipamiento educativo y sanitario no podrá destinarse a finalidad distinta de la de equipamiento.
3. El suelo destinado a equipamiento deportivo, cuando sea complementario del uso educativo, podrá sufrir pequeñas reducciones en favor del uso educativo, siempre que así lo apruebe el Consejo Escolar del Centro y la Consejería de Educación.
4. El suelo destinado a equipamiento deportivo, cuando sea complementario del uso cultural podrá sufrir reducciones y cambios de uso, siempre que se respeten las necesidades mínimas del uso cultural.
5. El suelo destinado a equipamiento religioso, podrá sufrir reducciones y cambios del uso, siempre que se demuestre su sobredimensionamiento, se respeten los valores histórico-artísticos y las necesidades mínimas del uso religioso.
6. El suelo destinado a espectáculos podrá cambiar de uso, cuando demuestre su no rentabilidad.
7. Los cambios de uso anteriormente citados no serán considerados modificación de las Normas Subsidiarias.
8. Los cambios de uso permitidos serán los de ordenanza particular de la manzana en que estén situados.

ARTÍCULO 121.- USOS DE ESPACIOS LIBRES.

1. Es el destinado al esparcimiento al aire libre y a la mejora de las condiciones ambientales y estéticas de la ciudad, de dominio público o privado, mediante la implantación de arbolado y jardinería o simple pavimentación, como lugares de paseo y relación.
2. Como una división de usos pormenorizados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clase:
 - a) Zonas verdes. Grandes áreas libres con las plantaciones adecuadas, en cada caso. Pueden subdividirse en los siguientes usos detallados:
 - I) Parque suburbano.
 - II) Parque urbano.
 - III) Parque deportivo
 - b) Otros espacios libres. Areas más pequeñas y relacionadas con el uso diario, con las plantaciones, pavimentación y mobiliario adecuado en cada caso. Pueden subdividirse en los siguientes usos detallados:
 - I) Jardines
 - II) Areas de Juego.
 - III) Areas peatonales.

3. Las condiciones particulares de los espacios libres vienen señaladas en las Normas Regulatoras de los Sistemas en su Sistema de Areas Libres y en las Normas Técnicas de Urbanización.

ARTÍCULO 122.- USO DE SISTEMAS DE TRANSPORTE, COMUNICACIONES Y OTRAS INFRAESTRUCTURAS.

1. Es el destinado al movimiento de personas, mercancías y vehículos, así como a su estacionamiento y también a la dotación de otros servicios urbanísticos tales como el establecimiento de agua energía eléctrica, saneamiento, teléfonos, etc.

2. Como una división de usos pormenorizados, se pueden distinguir las siguientes clases:

a) Red viaria. Es el destinado a la comunicación, articulación y transporte de personas, animales, vehículos u mercancías, así como estacionamientos y los complementarios que posibilitan su buen funcionamiento. Pueden dividirse en los siguientes usos detallados:

- I) Autopistas y autovías.
- II) Carreteras Principales.
- III) Caminos principales.
- IV) Carreteras secundarias.
- V) Caminos Secundarios.
- VI) Vías Pecuarias.
- VII) Vías primarias de circulación rodada.
- VIII) Vías secundarias.
- IX) Vías peatonales.
- X) Carriles de bicicleta.

b) Aparcamiento. Es el destinado al estacionamiento prolongado de vehículos automóviles. Este uso sólo se admite con carácter general en las plantas baja o sótano de las edificaciones, pudiendo utilizar en planta sótano, toda la superficie de la parcela para aparcamientos. Cuando el planeamiento califique suelo para este uso específico podrán disponerse edificios que dediquen al mismo uso todas sus plantas. Las condiciones particulares de este uso se desarrollan en las Normas relativas al diseño de los aparcamientos y garajes en los edificios.

c) Estaciones de servicio. Es el destinado al servicio a los vehículos automóviles para el suministro de gasolina y otros accesorios. Las condiciones particulares se regulan en el suelo no urbanizable dentro de las instalaciones para el servicio del tráfico automovilista .

d) Red ferroviaria. Es el destinado a facilitar el movimiento de los vehículos sobre railes: Pueden subdividirse en los siguientes usos detallados:

- I) Vías férreas.

II) Zonas de estacionamiento y entretenimiento.

III) Zona de servicios y relación directa con los usuarios en las estaciones.

e) Otras infraestructuras. Es el destinado a dotar de los servicios urbanísticos a la población y a las actividades en general. Puede subdividirse en los siguientes usos detallados.

1) Abastecimiento de agua.

2) Saneamiento.

3) Abastecimiento de energía eléctrica.

4) Servicios telefónico y telegráfico.

5) Alumbrado Público.

6) Vertido de Residuos Sólidos: Tanto basureros como vertederos de escombros. Deberán ubicarse obligatoriamente en el suelo no urbanizable.

7) Otros Servicios.

f) Grandes instalaciones e infraestructuras. Es el destinado a la implantación de instalaciones de servicio público, que por su tamaño o localización de los recursos que emplean, han de ubicarse en el suelo no urbanizable, donde son regulados a través de las medidas de protección.

3. Las condiciones particulares de estos usos aparecen tratadas en las Normas Reguladoras de sistemas, en las Normas Técnicas de Urbanización y en las Normas generales y Particulares del Suelo no Urbanizable.

ARTÍCULO 123.- USO RURAL.

1. Es el destinado a la explotación de los recursos naturales y a aquellos que, por su propia esencia o características, sólo pueden admitirse alejados del medio urbano o, incluso, localizados aisladamente.

2. Como una división de usos pormenorizados independientemente de otros usos no urbanos que haya que acoger, se pueden distinguir las siguientes clases:

a) Agrícola. Es el destinado a la explotación agraria en general, incluyendo la realización de actividades complementarias y edificaciones anexas para almacenamiento, garajes etc. Las condiciones particulares de edificación se regulan en la normativa del suelo no urbanizable.

b) Forestal.. Es el destinado a la explotación, o mantenimiento del cultivo de especies arbóreas, de matorral o monte bajo, con fines recreativos, medio-ambientales o, simplemente, económicos. Este uso es uno de los regulados dentro del apartado correspondiente al suelo no urbanizable.

c) Pecuario. Es el destinado a la explotación de especies animales, en régimen extensivo o intensivo, en cualquiera de sus variedades. Las condiciones particulares de edificación vienen reguladas en la normativa del suelo no urbanizable.

d) Extractivo. Es el destinado a la extracción de las materias naturales existentes bajo la superficie terrestre, e incluso la retirada de materiales superficiales o subacuáticos tales como arenas, gravas y áridos en general. Las condiciones particulares se regulan en la normativa del suelo no urbanizable y en las Normas Generales de Protección.

e) Actividades al servicio de las obras públicas. Se considera como tales al conjunto de construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Las condiciones particulares de edificación se regulan en la normativa del suelo no urbanizable.

f) Otros usos en suelo rural. (ventas, discotecas y otros usos similares). Se incluyen como otros usos aquellas actividades destinadas a satisfacer necesidades o a mejorar la calidad de vida en los núcleos urbanos, caracterizadas por la necesidad o conveniencia de su implantación en el medio rural. Las condiciones particulares de edificación se regulan en la normativa de suelo no urbanizable.

3. Las condiciones particulares de estos usos están desarrolladas en las Normas Generales de Protección y en las Normas Generales y Particulares del Suelo no Urbanizable.

CAPÍTULO III.

REGULACIÓN ESPECIFICA DEL USO RESIDENCIAL.

ARTÍCULO 124.- DISPOSICIONES GENERALES.

1. Se regulan en este apartado las condiciones que determinan el uso residencial, a cuyo cumplimiento habrá de someterse toda edificación para la obtención de las preceptivas Cédulas de Habilitabilidad, expedidas por la Consejería de Obras Públicas y Transporte de la Junta de Andalucía, y Licencia de 1ª Ocupación, expedida por el Ayuntamiento.

ARTÍCULO 125.- DEFINICION Y CLASES.

1. A efectos de pormenorización en el espacio y el establecimientos de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

a) Alojamiento de propiedad vertical, cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.

b) Alojamiento de propiedad horizontal, cuando en cada unidad parcelaria se edifican más de una vivienda, agrupadas con acceso común, en condiciones tales que les sea de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

2. Dentro de ambas categorías se incluye la de los denominados "apartamentos" o también "estudios", etc, que constituyen una categoría de programa más restringido que las anteriores en cuanto al número y distribución de sus dependencias.

3. El programa mínimo que han de cumplir las edificaciones para obtener la calificación de vivienda, será la siguiente:

- a) Un salón-comedor.
- b) Un dormitorio doble.
- c) Una cocina.
- d) Una terraza-lavadero (accesible desde la cocina).
- e) Un baño.
- f) Un aseo (en caso de composición familiar de más de 6 miembros).

4. En el caso de los denominados "apartamentos" se admite la inclusión del uso de cocina en el salón comedor, y, por tanto la terraza-lavadero podrá ser accesible desde el salón-comedor.

5. Las condiciones mínimas de superficie, diseño y distribución de las diversas dependencias son las que figuran en las Normas Regulatoras de la Edificación en las Normas relativas al diseño.

ARTÍCULO 126.- CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS.

1. Se designa como estancia (o habitación) a cualquier dependencia habitable de la vivienda, estando, por tanto, excluidos de este concepto los pasillos, distribuciones, armarios o despensas y baños o aseos.

a) Todo alojamiento habrá de ser exterior, de forma que al menos, su salón comedor y un dormitorio, en el caso de propiedad horizontal, o sólo el salón-comedor, en el caso de propiedad vertical, Habrán de abrir hueco a la red viaria o al espacio de la parcela en continuidad con la misma (en los casos de retranqueos, ordenación abierta o exenta)). Todas las demás estancias, podrán iluminar y ventilar a través de patios de iluminación. Sólo se admiten los alojamientos interiores (aquellos cuyo salón comedor abre hueco a patio) en los casos en que el patio cumpla las dimensiones mínimas que se definen para ello en la Normativa relativa al diseño incluida en estas Normas Subsidiarias.

b) Condiciones de iluminación y ventilación de las dependencias:

I) Toda estancia tendrá iluminación y ventilación directa del exterior. se exceptúa de esta norma el caso de los dormitorios en los alojamientos de propiedad vertical en que se admite la ventilación a través de galería. Las condiciones de diseño y distribución son las que figuran en Normas Regulatoras de la Edificación, relativas al diseño.

II) Para la ventilación de baños y aseos se autorizará el uso de chimeneas de ventilación, así como el de patinejos según, en ambos casos, las condiciones exigidas por la normativa citada en el apartado anterior.

III) La iluminación y ventilación de escaleras se permitirá cenitalmente en el caso de edificación de altura igual o menor de PB+3

plantas, habiendo de realizarse independientemente en cada planta en los caso restantes. Las condiciones de diseño de los huecos figuran igualmente en la normativa citada en los apartados anteriores.

c) Condiciones de abastecimiento de agua. Serán las que se especifican en las Normas Técnicas de Urbanización de las presentes NN.SS., tanto en lo relativo a exigencias de potabilidad, como dotaciones mínimas y almacenamiento.

d) Condiciones de saneamiento. Serán igualmente las que se indican en las Normas Técnica de Urbanización de estas NN.SS., en cuanto a condiciones de vertido y depuración, en cuanto a las condiciones interiores a los alojamientos se exige que todos los aparatos sanitarios estén provistos de cierre hidráulico, ya sea por el sifón del que, obligatoriamente, ha de estar provisto el inodoro. Se exige también arqueta sifónica, situada fuera de los alojamientos ya sean de propiedad vertical u horizontal, previa a la ingerencia en la red general de vertido (se admite su localización en el porche, portal o zonas comunes de la edificación).

e) Condiciones de abastecimiento de energía eléctrica. Serán las que se indican en la normativa técnica citada en cuanto a condiciones mínimas de potencia de instalación. En cuanto a las restantes condiciones higiénico-sanitarias de los alojamientos se estará a lo dispuesto en la Orden del Ministerio de la Gobernación de fecha 29 de Febrero de 1.944.

CAPÍTULO IV.

REGULACIÓN ESPECIFICA DEL USO INDUSTRIAL.

ARTÍCULO 127.- DEFINICION Y CLASES.

1. Uso industrial es el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos.

2. Las Normas reguladoras del uso industrial que se contienen en este epígrafe tienen por objeto la preservación del medio ambiente urbano y rural, controlando los efectos no deseables en función de su previsible intensidad y de su ubicación en relación con los otros usos simultáneamente se mantiene el criterio de evitar restricciones en la mayor medida de lo posible a la actividad industrial, esto es, asegurar el mayor grado de compatibilidad posible con los demás usos urbanos, asegurando en todo caso la no producción de daños, molestias y perjuicios a las personas.

3. De acuerdo con tales criterios y atendiendo a su grado de compatibilidad, se establecen las siguientes Categorías industriales:

a) Primera Categoría: Industrias compatibles con los alojamientos.

b) Segunda Categoría: Industrias compatibles con la zonificación residencial.

- c) Tercera categoría: Industrias que requieren zonificación industrial.
- d) Cuarta categoría: Industrias incompatibles con el medio urbano.

ARTÍCULO 128.- PRIMERA CATEGORÍA: INDUSTRIAS COMPATIBLES CON LOS ALOJAMIENTOS.

1. Se definen como tales, aquellas que utilicen maquinaria movida a mano o por motores de potencia inferior a 10 Kw., si es en planta alta, y 20kw. si es planta baja o sótano, que no originen molestias al exterior del local en que estén ubicadas y que no produzcan ruidos superiores a 55 decibelios (dBA), ni emanaciones o peligros especiales. A los efectos de la determinación de esta Categoría, se entenderá que son actividades "molestas e incómodas" para la vivienda, y por tanto no clasificables en esta Categoría, aquellas que por los ruidos, vibraciones o trepidaciones que provoquen, por los humo, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o substancias que eliminen, constituyan una molestia para los vecinos de los lugares inmediatamente próximos a aquel en que se radiquen tales establecimientos.

2. Como una división de usos pormenorizados y detallados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clase:

a) Talleres artesanales. Es el destinado a la actividad industrial a pequeña escala, generalmente por medios manuales con auxilio de pequeña maquinaria. Estará situado en locales inferiores a 100 M²; el máximo de potencia instalada será de 10kw. (13,6 C.V.) en planta alta y 20 kw. si es en planta baja, y el máximo nivel de ruido, en la pared exterior del local, de 35 dBA durante la jornada laboral (entre 8 y 22 horas). A partir de los máximos referidos será necesaria la expresa aprobación municipal previo informe de su oficina técnica, o en su defecto, del organismo competente; todo ello sin perjuicio del cumplimiento del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. (R.A.M.I. N. y P.).

b) Almacenes. Es el destinado al acopio y distribución de materiales, maquinaria y mobiliaria en general. Se excluye el almacenamiento de productos inflamables, gases tóxicos, gases líquidos combustibles y materiales explosivos, así como todos aquellos que impliquen una actividad clasificable como "molesta, insalubre, nociva o peligrosa" según el R.A.M.I.N. y P. este uso se admite sólo en planta baja de la edificación, salvo en el caso de exposición y venta de mobiliario, que podrá ocupar cualquiera de las plantas, siempre que cuente con accesos y escaleras independientes del uso residencial.

c) Los servicios propios de una comunidad de viviendas, tales como instalaciones de climatización, de mantenimiento, de los aparatos elevadores, etc, se clasifican en esta Categoría industrial, aún cuando su volumen o por las molestias y peligro que supongan superan a los límites fijados para esta Categoría, siempre que no superen los límites de tolerancia de la 2ª Categoría.

d) Los garajes privados y públicos para turismos y motocicletas se consideran incluidos en esta Categoría, así como los talleres de reparación de automóviles, de maquinaria en general y almacenes, siempre dentro de los niveles de molestia propios de esta 1ª Categoría. Este uso sólo se admite en plantas baja o sótano de las edificaciones, pudiendo utilizar en planta sótano, toda la superficie de la parcela para aparcamiento.

ARTÍCULO 129.- SEGUNDA CATEGORÍA: INDUSTRIAS COMPATIBLES CON LA ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL.

1. Se incluyen en esta Categoría a las industrias que, sin ser insalubres, nocivas ni peligrosas, puedan originar molestias a las viviendas continuas, pero que por su tamaño y condiciones de accesibilidad y servicio, puedan situarse en áreas urbanas con dominio de uso residencial.

2. El nivel máximo de ruido admisible en esta Categoría, es de 70 decibelios. La potencia máxima permitida 60 kw.

3. A los efectos de la determinación de esta Categoría, se entenderá que son "insalubres" aquellos establecimientos en los que a consecuencia de las manipulaciones que en los mismos se realicen, se origine desprendimiento o evacuación de productos que al difundirse en la atmósfera o verterse en el suelo, contamine aquellas o este modo que pueda resultar perjudicial para la salud humana.

4. Igualmente se entenderá que son "nocivas" aquellas actividades que, por las mismas causas que las insalubres, puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal y pecuaria; y "peligrosos", los establecimientos industriales en los que se produzcan, manipulen, expedan o almacenen productos susceptibles de originar riesgos graves por combustiones espontáneas o explosiones determinantes de incendios y proyección de materiales que puedan ser originados voluntaria o involuntariamente, y otras causas análogas que impliquen riesgo para personas y bienes de toda clase.

5. Como una división de usos pormenorizados y detallados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clases:

a) Pequeña industria. Es el destinado a la actividad industrial a escala considerable, generalmente por medios mecánicos, ya sea en forma individualizada o con cadenas de montaje, y que no sean clasificadas como insalubres, nocivas, o peligrosas según la Reglamentación vigente. En este uso se incluyen, además, todas las actividades que sobrepasen los parámetros máximos definidos en los talleres artesanales. Sólo se admitirá en edificios de uso exclusivo. Para determinar sus condiciones se establecen dos subcategorías:

D) Industria adosada a otra edificación. En este caso, la potencia máxima admitida será de 60 Kw. (81,6 C.V.) y el ruido exterior máximo medido sobre la parte medianera será de 35 dBA durante la jornada laboral. La vibración máxima admitida será de 15 pals.

medidos en el límite interior del recinto y habrá de ser absorbida por cimentación y estructura independiente de la del edificio.

II) Industria ubicada en edificio exento o adosada a otro del mismo uso (para lo que debe corresponder a una zona con esa utilización específica autorizada por este planeamiento). En este caso, la potencia máxima instalada será igualmente, de 60 kw. (81,6 C.V.), y el ruido exterior máximo durante la jornada laboral diurna será de 55 dBA (8 a 22 h) y de 45dHA durante la nocturna. La vibración máxima admitida sobre la vía pública será de 5 Pals.

b) Talleres Varios: Las actividades de servicios, garajes, almacenes, talleres, etc, que se han mencionado anteriormente, se consideran incluidas en esta categoría cuando superen los parámetros de la industria de 1ª categoría y no de la 2ª categoría. Sólo se admitirán en edificios de uso exclusivo y en plantas baja y sótano.

ARTÍCULO 130.- TERCERA CATEGORÍA: INDUSTRIAS QUE REQUIEREN ZONIFICACIÓN INDUSTRIAL ESPECIFICA.

1. Perteneciente a esta Categoría las actividades incompatibles con la vivienda y con cualquier otro uso que no sea industrial. Comprende a la mediana y gran industria en general, con la exclusión de aquéllas cuya insalubridad o peligrosidad las hace incompatibles con la proximidad de áreas urbanas.

2. El nivel máximo admisible de ruido en esta Categoría es de 100 decibelios (dBA).

3. No se establecen limitaciones de superficie por potencia.

4. Como una división de usos pormenorizados y detallados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clases:

a) Mediana y gran industria, industria molesta o nociva en razón de sus vertidos. Es el uso que se considera incompatible con la zonificación residencial por las molestias que puede ocasionar a la vivienda debido a la intensidad de la actividad industrial que se desarrolla, pero que, sin embargo, puede coexistir con otros similares en lugar específicamente localizado para ello. Está constituido por las industrias que sobrepasan los parámetros máximos definidos para el denominado "pequeña industria" y también por aquellos otros que están clasificados como actividades "nocivas", en razón de los vertidos o despojos que producen, por el R.A.M.I.N. y P. Estos usos sólo se admiten, como se expresa en su propia denominación localizados en polígonos industriales expresamente zonificados por el planeamiento.

b) Ganadería. Es el destinado a la explotación en régimen de estabulación o ubicación en instalaciones concentradas, de la ganadería menor y mayor y de actividades similares. Igualmente que el anterior sólo se admite en polígono industrial en el que sea permitido este tipo de uso o en el suelo no urbanizable.

c) Almacenes al por mayor. Es el destinado al almacenamiento, en régimen mayorista, de mercancías para su distribución; debido al tráfico de camiones de gran tonelaje que genera, este uso sólo se admite en polígonos delimitados a tal efecto.

ARTÍCULO 131.- CUARTA CATEGORÍA: INDUSTRIAS INCOMPATIBLES CON EL MEDIO URBANO.

1. Son aquellas que por sus extremas características de molestia o/y peligrosidad, o por cualquiera otra derivada de la aplicación del Decreto 2414/1.961 de 30 de Noviembre, deben estar alejadas de las áreas urbanas.

2. Como una división de usos pormenorizados y detallados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clases:

a) Industrias que por sus dimensiones no pueden ser albergadas en los polígonos industriales. Son aquellas instalaciones o complejos industriales que aun incluidas en apartados precedentes con localización obligada en Polígonos, no pueden ser ubicadas en ellos por sus especiales dimensiones. Se regula específicamente este uso en el suelo no urbanizable.

b) Industria peligrosa. Es la que desarrolla una actividad fabril clasificada como peligrosa o insalubre por el Reglamento de Actividades, lo cual conlleva la obligatoriedad de ubicarse a una distancia superior a dos (2) kilómetros de cualquier núcleo de población agrupada. Se regula específicamente este uso en el suelo no urbanizable.

c) Chatarrería y depósitos al aire libre. Es el destinado al almacenamiento de productos de desecho, generalmente metálicos, para su utilización o redistribución. Se incluyen los cementerios de automóviles, plantas de desguace, etc.. Este uso sólo se admite ubicado en suelo no urbanizable, en zonas donde debido a su bajo interés paisajístico y escaso potencial de visualización, pueda asegurarse que su localización no daña gravemente al medio ambiente. Su uso para el no urbanizable se regula específicamente en el Título IX.

ARTÍCULO 132.- REGLAMENTO DE LAS ACTIVIDADES.

1. Para la clasificación de las actividades según los conceptos de "molestas", "insalubres", "nocivas" o "peligrosas" se estará a lo dispuesto en el Decreto 2414/1.961 de 30 de Noviembre, que será de aplicación simultánea con las normas contenidas en este capítulo, sin perjuicio de que vayan produciéndose las adaptaciones e interpretaciones derivadas de las nuevas legislaciones en la materia, propias del cambio tecnológico.

2. El Ayuntamiento, en desarrollo de estas Normas y de la capacidad que para ello tiene legalmente conferida, podrá aprobar Ordenanzas reguladoras del uso industrial que sin contradecir las determinaciones de estas Normas y en todo caso sin ampliar la tolerancia de los parámetros aquí fijados, concreten y pormenoricen

las Categorías, las situaciones en que éstas son de aplicación, así como establezcan los controles técnicos de los efectos sobre el medio ambiental de las actividades.

ARTÍCULO 133.- REGULACIÓN DEL USO.

1.- La aplicación de las Categorías industriales a las diferentes zonas del Suelo Urbano y Sectores del Urbanizable, se regula en las Normas específicas propias de unas y otros.

2.- El límite máximo de potencia fijado se podrá superar hasta un máximo del 50% de los valores máximos establecidos, siempre que las molestias producidas por la instalación, y especialmente los ruidos medidos en decibelios, no superen las cifras máximas indicadas.

3.- Las limitaciones y normas que han quedado fijadas para la industria no rigen para las instalaciones de acondicionamiento doméstico, ascensores, calefacción, generadores, acondicionamiento de aire y similares las cuales podrán disponer de los elementos y potencia que precisen, debiendo quedar instaladas con las convenientes precauciones técnicas, a fin de evitar que ocasionen molestias al vecindario.

4.- El ruido se medirá en decibelios dBA y su determinación se efectuará en el domicilio del vecino más afectado por las molestias de la industria y en las condiciones menos favorables, estableciéndose un límite máximo de 35 dBA. En todo caso, entre las 22 h. y las 8 h. el nivel sonoro admisible en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de 3 dBA al ruido de fondo, entendiéndose por tal el ambiental sin los valores punta accidentales.

ARTÍCULO 134.- MODIFICACIÓN DE LA CATEGORÍA CUANDO SE APLIQUEN MEDIDAS CORRECTORAS.

1.- Cuando por los medios técnicos correctores utilizables y de reconocida eficacia se eliminen o reduzcan las causas justificativas de la inclusión de una actividad industrial en una Categoría determinada, el Ayuntamiento, a los efectos urbanísticos regulados en esta Normativa, podrá considerar a esta actividad como de Categoría inmediata inferior.

2.- Si las medidas técnicas correctoras no lograsen el efecto justificativo de la inclusión en la Categoría inferior y en el plazo que se otorgue al industrial para la corrección de deficiencias a la adopción de otras medidas (que no podrá ser superior, en ningún caso, a dos meses) no se garantizase el eficaz funcionamiento, el Ayuntamiento acordará el cese o clausura de la actividad no permitida según las Normas generales.

3.- Serán como mínimo condiciones indispensables para que una industria de Tercera Categoría pueda ser considerada como de segunda Categoría las siguientes:

a) Que no se realicen operaciones o procedimientos en los que se precise la fusión de metales, o bien procesos electrolíticos o que puedan desprender olores, vapores, humos o nieblas.

b) Que tampoco utilice disolventes inflamables para la limpieza de las máquinas o para cualquier otra operación.

c) Que las materias primas estén exentas de materias volátiles inflamables y/o tóxicas o molestas, y que los vahos que puedan desprenderse sean recogidos y expulsados al exterior por chimenea de características reglamentarias.

d) Que la instalación de la maquinaria sea tal que ni en los locales de trabajo ni en ningún otro se originen vibraciones, ni éstas se transmitan al exterior.

e) Que la insonorización de los locales de trabajo sea tal que fuera de ellos y en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel de ruido no se incremente en más de 3 dBA.

f) Que cuando la superficie industrial sea superior a doscientos metros cuadrados (200 m².), se disponga de una zona exclusiva para carga y descarga con la capacidad mínima de un camión por cada 500 m². de superficie industrial, y de dos camiones para superficies superiores.

g) Que desde las 21 h. a las 8 h. solo se permita la carga y descarga de furgonetas (carga máxima inferior a 3.500 kg.) y siempre dentro del local cerrado destinado a este fin.

h) Que además de las precauciones contra incendios preceptivas en todo local en que existen materias combustibles (como recortes de papel o de cartón o de plásticos o virutas de madera, cartón o plástico combustibles) se instalen sistemas de alarma por humos o de rociadores automáticos.

4.- Solo se autorizará el cambio de Categoría de la actividad en edificios sin viviendas.

5.- En ningún caso podrá reducirse en Primera Categoría una actividad de Categoría superior.

ARTÍCULO 135.- CONDICIONES DE FUNCIONAMIENTO.

1.- A pesar de lo dispuesto en las presentes Normas sobre usos industriales, no podrá utilizarse ni ocuparse ningún suelo o edificio para usos industriales que produzcan algunos de los siguientes efectos: ruidos, vibraciones, malos olores, humos suciedad u otras formas de contaminación, perturbación de carácter eléctrico o de otro tipo, peligros especiales de fuego, explosión, molestia, nocividad o insalubridad en tal grado que afecte negativamente al medio ambiente, o impida la localización de uno cualquiera de los demás usos permitidos en estas Normas. A tal fin los establecimientos deberán evitar o limitar los peligros y efectos por debajo de los límites máximos de funcionamiento que por cada tipo de efecto se establecen en estas Normas, y que por las causas expuestas puedan estar presentes en los lugares de observación o determinación de su existencia que se fijan en estas Normas.

2.- Los lugares de observación en los que se determinarán las condiciones de funcionamiento de cada actividad serán los siguientes:

a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes en los casos de humos, polvo, residuos o cualquiera otra forma de contaminación y de perturbaciones eléctricas o radioactivas. En el punto o puntos en donde se puede originar, en el caso de peligro especial de incendio y de peligro de explosión.

b) En los límites de la línea de solar o parcela o del muro edificable medianero perteneciente a los vecinos inmediatos, en los casos en que se originen molestias por ruidos, vibraciones, deslumbramientos, olores o similares.

3.- Límites de funcionamiento en cada tipo de efectos:

a) Posibilidades de fuego y explosión. Todas las actividades que, en su proceso de producción o almacenaje, incluyan inflamables y materias explosivas, se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados, que eviten la posibilidad de fuego y explosión, así como los sistemas adecuados, tanto en equipo como en utillaje, necesarios para combatirlos en casos fortuitos. Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre. La instalación de los diferentes elementos deberá cumplir además las disposiciones pertinentes que se dicten por los diferentes organismos estatales o locales, en la esfera de sus respectivas competencias. En ningún caso se autoriza el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos, en locales que formen parte o sean contiguos a los destinados a vivienda. Estas actividades por consiguiente, se clasificarán siempre de Categoría 4^a.

b) Radioactividad y perturbaciones eléctricas. No se permitirá ninguna actividad que emita peligrosas radiaciones o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de los que originen dicha perturbación. Deberán cumplir también las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia.

c) Ruidos. En los lugares de observación y medida especificados en el párrafo 2, la intensidad del sonido radiada para cada octava estándar, por todo uso o equipo (a excepción de los equipos provisionales de transporte o de trabajos de construcción) no podrá exceder de los valores observados conforme a las condiciones de localización o del carácter del ruido precisadas en la tabla 2.

TABLA 1

Frecuencia	Bandas de octava estándar (en ciclos por segundo)	Intensidad de sonido (en decibelios)
20	-75	65
75	-100	55
150	-300	50
360	-600	45
600	-1.200	40
1.200	-2.400	40
Superior a	2.400	35

TABLA 2

LOCALIZACIÓN DE LA OPERACIÓN CORRECCIÓN DE O CARÁCTER DEL
RUIDO DECIBELIOS

- 1.- Operación que se realiza + 5 durante el día.
- 2.- Fuente de ruido que emite menos de:
 - a) 20% por cualquier período de 1 h, y
 - b) 5% por cualquier periodo de 1 h. + 5 (20%) +10 (5%)
- 3.- Ruidos provocados por impulsos (martilleo, etc). - 5
- 4.- Ruido de carácter periódico. - 5
- 5.- Parcela o solar industrial que se halle en zona industrial, alejado más de 100 metros de cualquier zona residencial o rústica, prevista por esta Normativa. + 10

(Si el ruido no es agudo y continuo y no se meta entre las diez de la noche y las ocho de la mañana, se aplicará una o más de las correcciones contenidas en la Tabla 2, a los diferentes niveles de banda de cada octava de la Tabla 1).

d) No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en el lugar de medida especificado en estas Normas; para su corrección se dispondrán bancadas independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de la vibración así como dispositivos antivibratorios. La vibración V se medirá en Pals según la fórmula DIN: $10 \log. 3.200 A^2 N^3$, en la que A es amplitud en cm. y N la frecuencia de hertzios. La vibración no podrá superar los 25 pals en las industrias de Categoría 3ª; 15 pals en las de Categoría 2ª y 5 pals en las de categoría 1ª.

e) Deslumbramientos. Desde los puntos de medida especificados en el párrafo 2 de esta Norma, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldaduras u otros.

f) A partir de la chimenea u otro conducto de evacuación, no se permitirá ninguna emisión de humo gris visible, de sombra igual o más oscura a la intensidad 2 de la escala de Micro Ringleman, excepto para el humo gris visible de intensidad de sombra igual a 3 de dicha escala emitido durante 4 minutos solamente en todo el periodo de 30 minutos. Por consiguiente, las actividades calificadas como "insalubres", en atención a la producción de humos, polvo, niebla, vapores o gases de esta naturaleza, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de polvo o por procedimiento eléctrico. Asimismo, en el interior de las explotaciones no podrán sobrepasarse los niveles máximos tolerables de concentración de

gases, vapores, humos, polvo y neblinas en el aire. En ningún caso los humos ni gases evacuados al exterior podrán contener más de 1,50 gramos de polvo por metro cúbico, medido a cero grados y a 760 mm. de presión de mercurio, y, sea cual fuere la importancia de la instalación, la cantidad total de polvo emitido no podrá sobrepasar la de 40 kg/hora.

g) Olores. No se permitirá ninguna emisión de gases ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables, sin instrumentos, en la línea de propiedad de la parcela, desde la que se emiten dichos olores.

h) Otras formas de contaminación del aire. No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.

ARTÍCULO 136.- VERTIDOS INDUSTRIALES.

1.- Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento. No obstante, las instalaciones que produzcan aguas residuales no contaminadas podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto. En el caso de que se produzcan aguas residuales con grasa se decantarán previamente éstas colocando un separador de grasas antes de su vertido a la red.

TITULO CUARTO

NORMAS REGULADORAS DE LOS SISTEMAS

CAPÍTULO I.

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

Parte primera: Sistemas Locales y Sistemas Generales.

ARTÍCULO 137.- DEFINICIONES.

1. Los Sistemas Generales son el conjunto de elementos integrantes de la estructura general y orgánica del territorio, cuyo ámbito de utilización se ejerce a escala municipal o superior y, en particular, se refieren a comunicaciones, y equipamiento comunitario, espacios libres e infraestructuras básicas del territorio.
2. Los Sistemas Locales son el conjunto de elementos, cuyo ámbito de utilización, en razón de su tamaño y carácter, se limita a una parte concreta del núcleo urbano (existente o futuro), y se refieren a los usos de red viaria, infraestructura y al denominado "equipo público" constituido por parques y jardines, áreas peatonales y equipamientos, según se define en las Normas Reguladoras de los Usos de las presentes NN.SS.

ARTÍCULO 138.- TITULARIDAD Y RÉGIMEN URBANÍSTICO.

1. Los sistemas generales y particulares son de titularidad y gestión pública.
2. Los terrenos destinados a estos sistemas deberán adscribirse al dominio público y estarán afectos al uso y servicio que determina las presentes NN.SS.
3. Los terrenos afectados por sistemas locales o generales, que a la entrada en vigor del presente Planeamiento sean de titularidad privada, deberán transmitirse al Ayuntamiento, quien los incorporará a su patrimonio por cualquiera de los medios que se regulen en las NN.SS., pudiendo ser expropiados u ocupados directamente por el Ayuntamiento, de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

Parte Segunda: Sistemas locales.

ARTÍCULO 139.- ELEMENTOS DE LOS SISTEMAS LOCALES.

1. Los Sistemas Locales están constituidos por el viario, los centros e instalaciones docentes, deportivas y de servicios de interés público o social y las zonas verdes, que no forman parte de los respectivos sistemas generales.

ARTÍCULO 140.- OBTENCIÓN DE SUELO PARA LOS SISTEMAS LOCALES.

1. Las Normas Subsidiarias programan la obtención de los terrenos de titularidad privada calificados de sistemas locales. La cesión de estos suelos será obligatoria y se formalizará mediante los instrumentos de gestión previstos por el propio Planeamiento.

2. La transmisión de la titularidad de los terrenos al Ayuntamiento o Entidad actuante para afectarlos a los usos propios de estos sistemas, se efectuará:

a) Si la gestión es a través del instituto expropiatorio, a la extensión del acta de ocupación.

b) Si el sistema de actuación es el de compensación o el de cooperación, por subrogación real a la aprobación de los proyectos de compensación o reparcelación, o, en su caso, cuando se produzca el acuerdo declarando la innecesariedad de tales proyectos.

c) Si la gestión se realizara mediante la reparcelación a la aprobación del proyecto de reparcelación.

3. Los terrenos destinados a sistemas locales incluidos en una unidad de ejecución son de cesión obligatoria y gratuita.

4. Los terrenos destinados a sistemas locales no incluidos en unidades de ejecución se obtendrán:

a) Mediante transferencia, en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución, de los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de adquisición por su titular conforme a la legislación urbanística. Acuerdo que habrá de ser inscrito en el Registro de Transferencias de Aprovechamiento y que producirá la afectación del terreno al uso previsto en el planeamiento.

b) En defecto del anterior procedimiento, por expropiación u ocupación directa.

Parte tercera: Sistemas Generales.

ARTÍCULO 141.- DEFINICION, DELIMITACIÓN E IDENTIFICACION.

1. Constituyen los sistemas generales en la ciudad los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio que establecen las NN.SS., conforme al modelo de desarrollo que adopta para el municipio de Yunquera.
2. Los sistemas generales definidas por las NN.SS. se delimitan, sin perjuicio de la clasificación del suelo, en el plano de su competencia.
3. En la estructura general del territorio, las NN.SS. especifican los sistemas generales a que se refiere el artículo 25 del RP, identificando cada uno de sus elementos y calificación en el plano de su competencia mediante una trama específica y un código que distinguen los usos a que se vincula cada elemento según estas Normas.

ARTÍCULO 142.- CLASIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS.

1. Los Sistemas se clasifican en los siguientes grupos:

a) Sistema Viario:

- 1) Sistema General Viario (SGV).
- 2) Sistema Local Viario (SLV).

b) Sistema de Equipamiento Comunitario:

- 1) Sistema General de Equipamiento (SGE).
- 2) Sistema Local de Equipamiento (SLE).

c) Sistema de Areas Libres:

- 1) Sistema General de Areas Libres (SGAL).
- 2) Sistema Local de Areas Libres (SLAL).

d) Sistema de Infraestructuras Urbanísticas:

- 1) Sistema General de Infraestructuras (SGI).
- 2) Sistema Local de Infraestructuras (SLI).

ARTÍCULO 143.- REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES.

1. La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los Sistemas Generales, incluyendo las condiciones generales que habrán de respetarse en su ejecución, se contienen, en su caso, en las fichas o condiciones particulares que

estas Normas establecen. Estas condiciones se respetarán en todo caso por los Planes Parciales o Especiales que para la ejecución de dichos elementos puedan formularse.

2. En la ficha correspondiente se determinan aquellos elementos de los Sistemas Generales cuya ordenación, regulación y ejecución, las NN.SS. prevén que se someta a su desarrollo posterior a través de la formulación de un Plan Especial. Los objetivos y determinaciones que las NN.SS. señalan para el desarrollo posterior de estos elementos, se contienen en las fichas que se incorporan a las presentes Normas con tal fin. Esta determinación no supone limitación alguna en la facultad municipal de sujetar a Plan Especial la ejecución de cualquier otro elemento de los siguientes generales.

3. Entre tanto sean formulados los Planes Especiales a que se refiere el número precedente, toda intervención tendente a la ejecución de los referidos elementos, bien sea a través de obras de nueva planta u obras de urbanización, responderá a un proyecto unitario coherente con las determinaciones contenidas en la referente ficha, se sujetará a las normas que se refiere el número 1 de este artículo y en especial a las condiciones de suelo, especificaciones de edificabilidad y demás condiciones vinculantes que aparezcan en la propia ficha, particularmente a las que hagan referencia a otros elementos de los sistemas generales que estén vinculados a un uso distinto al dominante recogido por aquella para el elemento que desarrolle.

4. Del mismo modo, y respecto a determinados elementos de los sistemas generales, las NN.SS. contienen unas recomendaciones par su ejecución, que serán tendidas en cuenta por el Plan Parcial o Especial que contenga la ordenación de dichos elementos.

5. Los elementos de sistemas generales interiores a los sectores de suelo urbanizable delimitados por las NN.SS. requerirán previamente a su ejecución, la aprobación de los Planes Parciales que desarrollen aquellos sectores.

6. Los elementos de sistemas generales interiores a las áreas del suelo urbano que las NN.SS. remiten a planeamiento especial de reforma interior requerirán, previamente a su ejecución, la aprobación del correspondiente Plan Especial, sin perjuicio de la facultad municipal prevista en el apartado precedente.

ARTÍCULO 144.- TITULARIDAD Y RÉGIMEN URBANÍSTICO.

1. Los terrenos afectados por sistemas generales deberán adscribirse al dominio público, estarán afectos al uso o servicio que determina las presentes NN.SS. y deberán transmitirse al Ayuntamiento, con las salvedades y condiciones que más adelante se determinan.

2. Los terrenos de sistemas generales fijados por las Normas Subsidiarias que tengan en la actualidad un uso coincidente con el previsto por el Planeamiento para el sistema general afectado, deberán transmitirse al Ayuntamiento o entidad actuante con arreglo a la normativa aplicable, siendo en cualquier caso de inmediata ocupación para la ejecución del uso previsto.

3. Los terrenos afectados por sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privada deberán transmitirse en todo caso al Ayuntamiento quien los incorporará a su patrimonio mediante los sistemas de obtención que se regulen en las presentes NN.SS., de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

ARTÍCULO 145.- PROCEDIMIENTO DE OBTENCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES.

1. Las Normas Subsidiarias programan la obtención de los terrenos destinados a sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privado. La cesión de estos suelo será obligatoria y su gestión se efectuará bien por expropiación o bien por ocupación directa.

2. Las previsiones de las NN.SS. respecto, a lo indicado en el número anterior se contienen debidamente especificadas en el Plano de régimen del Suelo y Gestión.

3. Estas previsiones no limita la competencia municipal de acometer la ejecución de cualquier elemento de los sistemas generales.

4. La tramitación al Ayuntamiento de los terrenos destinados a sistemas generales que en la actualidad sean de titularidad privada, se llevará a cabo:

a) Mediante los instrumentos previstos en el instituto de la expropiación forzosa, cuando sea este el procedimiento seguido para su obtención, o por ocupación directa.

b) Gratuitamente por subrogación real, a través de las actas administrativas de cesión o título de reparcelación o compensación en los demás supuestos.

ARTÍCULO 146.- CRITERIOS DE VALORACIÓN.

1. A efectos de las actuaciones expropiatorias que tengan por finalidad la obtención de suelo destinado a sistemas generales, adscrito este para su valoración a la clase de suelo que corresponda en atención y por analogía de sus circunstancias materiales, los criterios de valoración se determinarán en función de los aprovechamientos correspondientes.

Parte Cuarta: Sistemas Generales adscritos en su obtención al Suelo Urbano.

ARTÍCULO 147.- OBTENCIÓN POR EXPROPIACIÓN FORZOSA.

1. se aplicara la expropiación forzosa, en suelo urbano, para la obtención de sistemas generales.

2. El aprovechamiento urbanístico que se tendrá en cuenta para determinación del justiprecio será el resultado de referir a su superficie el 75% del aprovechamiento de referencia para determinar el susceptible de apropiación en suelo urbano, según estas Normas.

ARTÍCULO 148.- OCUPACIÓN DE TERRENOS DE SISTEMAS GENERALES.

1. Procederá la ocupación directa para la obtención de sistemas generales cuando no se hayan obtenido por expropiación conforme al procedimiento establecido en la legislación urbanística.

2. La ocupación directa irá precedida de la determinación por parte del Ayuntamiento, de los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de adquisición por el titular del terreno a ocupar.

3. Los propietarios afectados por estas ocupaciones tendrán derecho a ser indemnizados en los términos establecidos en el artículo 112 de la LEF, por el periodo de tiempo que medie desde la ocupación de sus terrenos hasta la aprobación definitiva del instrumento de redistribución correspondiente.

Parte quinta: Sistemas Generales adscritos en su obtención al Suelo Urbanizable.

ARTÍCULO 149.- ADSCRIPCIÓN DE TERRENOS Y ADJUDICACIÓN DE EXCESO DE APROVECHAMIENTOS.

1. Los sectores de suelo urbanizable en las que las NN.SS. fijan un aprovechamiento superior al tipo que correspondan, a su programación, tendrá adscritos para su obtención, por ocupación directa o expropiación, las superficies de suelo destinado a sistemas generales que para cada sector se establezcan con cargo al exceso de aprovechamiento.

2. Los Planes Parciales deberán especificar en estos supuestos la cuantía del exceso, a efectos de adjudicar dicho exceso tras las oportunas operaciones de reparcelación o compensación, a los propietarios de suelo destinados al sistemas generales que no sean objeto de expropiación, o a la administración actuante, en otro caso. Estas adjudicaciones se distribuirán entre las distintas unidades de ejecución en que necesariamente se divide el sector en proporción al exceso de aprovechamientos que corresponda a cada uno de ellos. En todo caso, las unidades de ejecución proporcionarán con cargos a su exceso de aprovechamiento, la totalidad de los terrenos destinados a sistemas generales interiores al sector.

3. El Ayuntamiento, al aprobar definitivamente los distintos Planes Parciales, adscribirá a cada unidad de ejecución los terrenos destinados a sistemas generales exteriores al sector para compensar su exceso de aprovechamiento.

ARTÍCULO 150.- DERECHO Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

1. Los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales que, conforme a las NN.SS. estén adscritos al suelo urbanizable , carezcan de aprovechamiento, serán compensados, si no son objeto de expropiación, mediante la adjudicación de otros terrenos en unidades de ejecución que tengan exceso de aprovechamiento real al susceptible de apropiación.
2. A estos propietarios de terrenos con aprovechamiento cero se les compensará en el oportuno procedimiento de reparcelación o compensación, con la superficie correspondiente al aprovechamiento que resulte de aplicar el ochenta y cinco (85%) del aprovechamiento tipo correspondiente.
3. Los propietarios a que se refieren los números anteriores formarán parte de la comunidad reparcelatoria o de compensación en la unidad o unidades de ejecución en que hayan de hacer efectivos sus derechos a partir del momento de la ocupación de los terrenos de su propiedad por el Ayuntamiento, quedando sujetos en todo caso a la obligación que corresponda a las parcelas que les sean adjudicadas.

ARTÍCULO 151.- OCUPACIÓN DE TERRENOS DE SISTEMAS GENERALES.

1. El Ayuntamiento podrá ocupar los terrenos destinados a sistemas generales por las NN.SS. sin necesidad de acudir a la expropiación forzosa, una vez que se haya iniciado el procedimiento de reparcelación o compensación en la unidad de ejecución en el que, por tener exceso de aprovechamiento con relación al de todo el suelo urbanizable , hayan de hacer efectivos sus derechos los propietarios afectados por los sistemas generales.
2. El procedimiento de ocupación de los terrenos será el establecido en los articulo 59 y 60 de la LRRV.
3. Los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales en los que se hayan producido la ocupación quedarán integrados de oficio en el procedimiento compensatorio o reparcelatorio correspondiente a la unidad de ejecución en que han de ejercitar sus derechos, cualquiera que sea el estado en que aquel se encuentra.
4. En tanto se produzca la ocupación de los terrenos de sistemas generales, el Ayuntamiento actuará como titular fiduciario de los mismos, tanto en los procedimientos compensatorios o reparcelatorio correspondiente, como en las cesiones correspondientes a aquel exceso, contribuyendo en lo necesario, a costa de la adjudicación que a tales propietarios corresponde, a los costes de urbanización de la unidad de ejecución.

Esta contribución a los costes de urbanización podrá ser igualmente asumida por la Junta de Compensación o por un único propietario de la correspondiente unidad de ejecución, conforme al artículo 177.1 del RGU, tanto en el caso de que se haya producido la ocupación de suelo destinado a sistemas generales como en el supuesto de que esté pendiente.

ARTÍCULO 152.- OBTENCIÓN DE LA EXPROPIACIÓN FORZOSA DE SISTEMAS ADSCRITOS AL SUELO URBANIZABLE .

1. Si el Ayuntamiento expropiase terrenos destinados al sistemas generales adscritos al suelo urbanizable , el justiprecio se fijará con arreglo a su valor urbanístico. Este valor se determinara en función del cincuenta por ciento del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre.
2. En estos casos, el Ayuntamiento se subrogará en los derechos y obligaciones del expropiado señalados en el apartado anterior.

CAPÍTULO II.

SISTEMA VIARIO.

ARTÍCULO 153.- DEFINICIONES Y TIPOS.

1. Es el destinado al uso viario según se define en las Normas Regulatoras de los Usos de esta Normativa Urbanística.
2. Está constituido por el Sistema General viario y completado por el Sistema Local correspondiente.

ARTÍCULO 154.- SISTEMA GENERAL VIARIO (SGV). DEFINICION Y CONCEPTOS.

1. Constituido por los elementos del sistema viario que se grafían en el plano de Ordenación de la Estructura General y Orgánica del Territorio.
2. Los tipos y vías establecidos en estas NN.SS. en atención a la función y servicios que prestan, son los siguientes:
 - a) Carreteras principales: son fundamentalmente las Carreteras del Estado y de la Junta de Andalucía que estructuran el sistema viario a nivel regional.
 - b) Carreteras Secundarias: son el resto de las carreteras que comunican los distintos núcleos del Término entre sí y a nivel comarcal.

c) Caminos principales: son los que posibilitan las actividades productivas del Término Municipal.

d) Caminos secundarios: son los que dan acceso a grupos reducidos de viviendas o a las actividades productivas implantadas en aquellos ámbitos. son también caminos secundarios el resto de caminos públicos, aunque no aparezcan grafiados en los planos por su escasa significación.

e) Vías pecuarias: sistema que recoge la antigua red de caminos ganaderos que posibilita la transhumancia a través de suelo público.

ARTÍCULO 155.- DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN DEL SGV.

1. Se redactarán Planes Especiales para la ejecución de todos los elementos de nueva ordenación, pertenecientes a dicho Sistema sin perjuicio de los que se formulen independientemente de los mismos.

ARTÍCULO 156.- CONDICIONES DE USO DEL SGV.

1. En general sólo se permite el uso de red viaria que incluye los complementarios al mismo, tales como estaciones de servicio, instalaciones de mantenimiento, almacenes de maquinaria y estaciones de autobuses, así como aparcamiento al aire libre. En cualquier caso estos usos se establecerán de acuerdo con la normativa propia del Organismo que ostente su dominio y en los de nueva creación de acuerdo con las determinaciones del Planeamiento que los desarrolle.

2. En aquellos elementos bajo dominio del Ayuntamiento podrán permitirse los usos recreativos, comerciales y socio culturales, dentro de las áreas peatonales. Estarán sujetos a Licencia.

ARTÍCULO 157.- URBANIZACIÓN DEL SGV.

1. La ejecución material de los elementos de nueva ordenación se ajustará a los Proyectos Técnicos que se realicen con arreglo al Planeamiento que los desarrolla.

2. Los organismos actuantes cumplimentaran las Normas Técnicas de Urbanización de esta Normativa Urbanística.

ARTÍCULO 158.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

1. Las condiciones a que habrán de ajustarse las instalaciones provisionales serán las definidas por el Organismo que ostente el dominio, en el caso de que sea el Ayuntamiento serán definidas en cada caso por la Oficina Técnica Municipal.

2. Las instalaciones que se permite con carácter permanente se ajustarán, en el suelo urbano, a los siguientes parámetros:

a) Estación de servicio:

Tipo de edificación: exenta.
Ocupación máxima: 20%
Altura máxima: 1 planta.
Separación a linderos: 5,00 metros.

b) Estación de autobuses:

Tipo de edificación: Alineada a vial en parcela exenta.
Ocupación máxima: 100%
Altura máxima: 2 plantas.

c) Almacenes de maquinaria y mantenimiento:

Tipo de edificación: alineada a vial.
Ocupación máxima: 80%
Altura máxima: 2 plantas.
Retranqueo obligatorio: Se retranquearán obligatoriamente de la vía principal 5,00 metros.

3. El Ayuntamiento podrá cambiar las anteriores condiciones de edificación, para poder adaptarse a las condiciones singulares de cada caso, sin que ello suponga modificación de las NN.SS.

ARTÍCULO 159.- ZONAS DE PROTECCION DEL SGV.

1. Se definen a continuación, para todos los elementos, existentes o de nueva ordenación, las condiciones que afectan a los terrenos colindantes a cada uno de ellos. Dichas condiciones se refieren en particular al suelo no urbanizable, ya que en suelo urbanizable serán fijadas por los respectivos Planes Parciales que desarrollan estas NN.SS., y en suelo urbano, por la Normativa correspondiente del mismo.

2. A ambos lados de los elementos viarios se establece una faja de terreno de anchura variable, que constituye su zona de protección y comprende, además de la zona de ocupación y dominio público, la zona de servidumbre y la zona de afección, en las cuales no podrá efectuarse construcción, obras u ocupación alguna sin autorización del Organismo Titular o administrador de la vía.

3. Se define una distancia de edificación media desde el borde de la calzada, que limita con carácter general la proximidad de las edificaciones a las citadas vías.

4. Con respecto a las carreteras a las que es de aplicación la legislación correspondiente, en el croquis adjunto se especifican las amplitudes de las zonas aludidas y la correspondientes distancias de edificación.

5. Se prohíbe la realización de cerramientos de cualquier clase en la zona de servidumbre (artículo 81.2 del Reglamento General de Carreteras) por lo que a carreteras se refiere y a menos de 5 m. del eje de los caminos.

6. Por los que se refiere al resto de caminos que no puedan considerarse como carreteras según lo anterior, serán de aplicación las limitaciones de uso y defensa particulares que están establecidas y les sean de aplicación y en su defecto, la zona de protección será de 10 m. medidos desde el eje del camino, para los caminos principales y de 8m para los caminos secundarios.

7. En las vías Pecuarias, la zona de protección coincide con el dominio público definido en el correspondiente Proyecto de Clasificación. La amplitud de la zona será pues del ancho legal expresado en el proyecto, salvo las enajenaciones de terrenos sobrantes que se hubiesen efectuado.

Este ancho legal será el siguiente:

Cañadas Reales 75,22m.

Cordeles 37,61m.

Veredas 20,89m.

Coladas Variable (según el Proyecto).

8. Los elementos anexos a estas vías pecuarias tales como descansaderos, abrevaderos y majadas estarán igualmente protegidos en la extensión superficial que señale el citado Proyecto de Clasificación.

9. Para las vías de comunicación que constituyan propuesta de planeamiento, la zona de protección está constituida por la expresamente señalada en los planos y en ellas se prohíbe todo uso que no tenga carácter agrícola incluyéndose en la prohibición cualquier tipo de edificación. Una vez construida la vía propuesta de que se trate, será de aplicación lo dispuesto en los números anteriores de este Artículo, en la forma que corresponda.

ARTÍCULO 160.- SISTEMA LOCAL VIARIO (SLV). DEFINICION.

1. Constituido por los restantes elementos del Sistema viario no incluidos como parte del Sistema General; comprende la red viaria interna de los núcleos urbanos, integrada por avenidas, calles y plazas, formadas por calzadas, aceras y paseos peatonales.

2. En los planos de Ordenación: Red Viaria, se grafían tanto los elementos existentes como los de nueva ordenación tanto en suelo urbano como, en su caso, en el suelo urbanizable. En este segundo caso las vías señaladas con las secciones mínimas de

calzada que se han acotado, constituirán el soporte de la ordenación que podrá ser completada por los Planes Parciales.

ARTÍCULO 161.- TITULARIDAD Y DOMINIO PUBLICO.

1. Todos los elementos de este Sistema habrán de ser titularidad y dominio público ejercido por el Ayuntamiento, sin perjuicio de que los particulares puedan ejercer el mantenimiento de algunos de ellos mediante la creación de las Entidades Urbanísticas colaboradoras de Conservación correspondientes.

2. Los espacios restantes susceptibles de esta utilización, situados en parcelas que el planeamiento califica como edificables por ser sobrantes de edificación, podrán ser de titularidad y dominio privado si forman parte de la propiedad horizontal de los inmuebles a que dan servicio. Si desde ellos se accediera a diferentes propiedades catastrales habrán de pasar a titularidad y dominio público.

ARTÍCULO 162.- DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN DEL SLV.

1. En suelo urbano, los Planes Especiales y Estudios de Detalle completarán la ordenación de estas NN.SS. En suelo urbanizable, serán los Planes Parciales los que completen y precisen la ordenación de la red viaria con el ámbito de su sector.

2. Su programación, ligada a la ejecución de Unidades de Ejecución en el suelo urbano y a la redacción de Planes Parciales y ejecución de los mismos en suelo urbanizable, se determina en los apartados correspondientes de esta Normativa Urbanística.

ARTÍCULO 163.- CONDICIONES DE USO DEL SLV.

1. El uso exclusivo será el de red viaria. En las áreas peatonales podrán autorizarse los recreativos, socio- cultural y comerciales, previa Licencia Municipal.

ARTÍCULO 164.- URBANIZACIÓN DEL SLV.

1. La realización de las obras de los elementos de nueva creación y la modificación o reparación de los existentes se hará de acuerdo con los Proyectos de Urbanización que se redacten en el suelo urbano para la ejecución de las Unidades de Ejecución, en el suelo urbanizable en ejecución de los Planes Parciales.

2. En todo caso se ajustarán a las determinaciones de las Normas Técnicas de Urbanización de estas NN.SS.

ARTÍCULO 165.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN DEL SLV.

1. Se prohíbe la edificación con carácter permanente. las instalaciones provisionales se ajustarán a lo definido en cada caso concreto por los servicios Técnicos Municipales.

CAPÍTULO III.

SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

ARTÍCULO 166.- DEFINICION Y TIPOS.

1. Constituido por el conjunto de elementos destinados al servicio público para la realización de actividades formativas, asistenciales, culturales, recreativas y, en general todas las que posibilitan el desarrollo de la personalidad humana, en forma colectiva, en el medio urbano. Está integrado por el Sistema General de Equipamiento Comunitario que se complementa, a su vez por el Sistema Local correspondiente.

ARTÍCULO 167.- SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO (SGE). DEFINICION.

1. Constituido por todos los elementos que se grafían en los planos de Estructura General y Orgánica del Territorio y de Estructura Urbana del núcleo de Yunquera.

ARTÍCULO 168.- TITULARIDAD, DOMINIO Y ORGANISMO ACTUANTE DEL SGE.

1. La titularidad y dominio de los elementos existentes corresponderá al organismo o entidad privada que lo ostenta en la actualidad, en tanto no se altere el destino de la instalación, y sin perjuicio de las transmisiones de propiedad que, legalmente, se efectúen.

2. Las de los elementos de nueva ordenación será, siempre, pública.

ARTÍCULO 169.- PLANEAMIENTO Y PROGRAMACIÓN DEL SGE.

1. Para la ejecución de los elementos de nueva ordenación, y la modificación en su caso de los ya existentes, se redactarán en desarrollo de estas NN.SS., sin perjuicio de los que puedan formularse independientemente del mismo, Planes Especiales por el Organismo que ostente la titularidad.

ARTÍCULO 170.- URBANIZACIÓN DEL SGE.

1. La realización material de los elementos de nueva ordenación se ajustará a los proyectos técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por los Planes Especiales a cuya ejecución corresponda, habiendo de cumplir, como mínimo, las condiciones exigidas en las Normas Técnicas de Obras de Urbanización de estas NN.SS. En todo caso, las obras estarán sujetas a la concesión de Licencia Municipal.

ARTÍCULO 171.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN DEL SGE.

1. Para los elementos del S.G. de equipamiento comunitario existentes en suelo urbano, se respetarán sus condiciones particulares de edificación. Los de nueva ordenación se adaptarán a la normativa específica de la instalación de que se trate, reglamentada por el organismo que tenga a su cargo el control de la misma. Tendrán en cuenta los límites máximos de altura y edificación de las ordenanzas particulares que les correspondan. Los Planes Especiales podrán establecer condiciones especiales.

2. Para los elementos de nueva ordenación regirán, igualmente, las normativas específicas y se adaptarán a las siguientes condiciones de edificación:

a) Educativo, sanitario y comercial:

Tipo de Edificación Exenta.
Ocupación máxima: 40%
Edificabilidad: 1 m².t./m².s.
Separación a linderos: 5,00 metros.

b) Deportivo:

Tipo de edificación: Exenta.
Ocupación máxima: 10%
Edificabilidad: 0,12 m².t./m².s.
Altura máxima: 2 plantas.
Separación a linderos: 3,00 metros

c) Lúdico-recreativo.

Tipo de edificación: Alineada.
Ocupación máxima: 50%.
Edificabilidad: 1 m².t/m².s.
Altura máxima: 3 plantas.

d) Cementerio:

Ocupación máxima: 40%.
Edificabilidad: 0,5 m².t/m².
Altura máxima: 10,00 metros.

3. El Ayuntamiento podrá aprobar modificaciones a las condiciones de edificación, para poder adaptarse a las condiciones singulares de cada caso, sin que ello suponga modificación de estas NN.SS.

4. En suelo no urbanizable las condiciones de edificación son las reguladas en la normativa correspondiente.

ARTÍCULO 172.- ZONAS DE PROTECCION DEL SGE.

1. Solamente se determina protección, sobre suelo no urbanizable, como prohibición de la edificación en los terrenos colindantes a los cementerios.

2. Dicha prohibición afecta a los terrenos situados a distancia menos de 500 m. del perímetro exterior de dicha instalación (artículo 50 del Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria). Se exceptúan de la prohibición las edificaciones directamente ligadas al uso agrícola, tales como almacenes, graneros, o de uso similar.

ARTÍCULO 173.- SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (SLE). DEFINICION.

1. Constituido por los restantes elementos del Sistema que no han sido incluidos como parte del General y se utilizan, por tanto, a escala menor.

2. Se grafían, tanto los existentes como los de nueva ordenación, en los Planos de Ordenación de la Estructura Urbana del núcleo, de estas NN.SS., que se completarán con los de los Planes Parciales que las desarrollen.

3. Aquellos de nueva ordenación que se determinan directamente por estas NN.SS. lo son a fin de ser incluidos en Unidades de Ejecución que posibiliten su obtención. También se grafía en algunos casos la forma y localización, obligatoria o con carácter indicativo, según se especifique, de los correspondientes al suelo urbanizable y, por tanto, de cesión obligatoria y gratuita.

ARTÍCULO 174.- TITULARIDAD, DOMINIO Y ORGANISMO ACTUANTE DEL SLE.

1. La titularidad y dominio de los elementos existentes corresponderán al organismo o entidad privada, que lo ostenta en la actualidad, en tanto no se altere el destino de la instalación, y sin perjuicio de las transferencias de propiedad que, legalmente, se efectúen.

2. En todos los elementos de nueva ordenación en que no se señale lo contrario ésta será siempre pública, sin perjuicio de las concesiones que se otorguen.

ARTÍCULO 175.- PLANEAMIENTO Y PROGRAMACIÓN DEL SLE.

1. Ningún elemento del Sistema Local de equipamiento estará sometido a planeamiento previo a su ejecución. Sin embargo, algunos de ellos provienen de su determinación por Planes Parciales en suelo urbanizable.

2. Su programación se establece en los capítulos correspondientes al suelo urbano, mediante su ejecución por unidades de Ejecución, y en suelo urbanizable, en los casos que se determine para la ejecución de los sectores y previa redacción de los correspondientes Planes Parciales.

ARTÍCULO 176.- CONDICIONES DE USO DEL SLE.

1. En cuanto a los elementos ya existentes regirá en particular para cada uno de ellos, la normativa específica de la instalación que se trate, reglamentada por el organismo que tenga a su cargo el control de la misma.

2. Para los elementos de nueva ordenación regirán igualmente, tales normativas específicas además de las restricciones que sobre las mismas establezcan los Planes Especiales o Parciales que los determinan.

ARTÍCULO 177.- URBANIZACIÓN DEL SLE.

1. La realización material de los elementos de nueva ordenación se ajustará a los Proyectos Técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por los Planes Especiales o Parciales a cuya ejecución correspondan, habiendo de cumplir, como mínimo, las condiciones exigidas en las Normas Técnicas de urbanización de estas NN.SS. En todo caso, las obras estarán sujetas a la concesión de Licencia Municipal.

ARTÍCULO 178.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN DEL SLE.

1. Para las instalaciones existentes o de nueva creación en suelo urbano regirán los parámetros de la zona en que se enclaven, siéndoles de aplicación la Ordenanza correspondiente de aquélla, pudiéndose aumentar, si fuera preciso, la ocupación de la parcela e incluso la altura, si se trata de parcela exenta, en una planta.

2. Aquellas que provengan de su determinación por Planes Especiales en suelo urbano, o Parciales en suelo urbanizable, se regirán según las condiciones que se fijen en los mismos.

3. El Ayuntamiento podrá cambiar las condiciones de edificación, para poder adaptarse a las condiciones singulares de cada caso, sin que ello suponga modificación de estas NN.SS.

CAPÍTULO IV.

SISTEMA DE AREAS LIBRES.

ARTÍCULO 179.- DEFINICION Y TIPOS.

1. Destinado al uso de espacios libres en general que incluye parques forestales, parques urbanos, jardines y áreas peatonales.
2. Está constituido por el sistema General de Areas Libres (SGAL) que se complementa por el Sistema Local correspondiente (SLAL).

ARTÍCULO 180.- SISTEMA GENERAL DE AREAS LIBRES (SGAL). DEFINICION.

1. Constituido por todos los elementos de este Sistema que se grafían en el plano de Estructura General y Orgánica del territorio y en los de Estructura Urbana del núcleo, de estas NN.SS.

ARTÍCULO 181.- PLANEAMIENTO Y PROGRAMACIÓN DEL SGAL.

1. Para la ejecución de los elementos de nueva ordenación y la modificación, en su caso, de los ya existentes, se redactarán en desarrollo de estas NN.SS., sin perjuicio de los que puedan formularse independientemente de la misma, los Planes Especiales correspondientes.

ARTÍCULO 182.- CONDICIONES DE USO DEL SGAL.

1. Los usos específicos, que se admiten en cada uno de los elementos, son aquellos propios de su definición y los complementarios que pueden realizarse simultáneamente sobre ellos.
2. En el caso de Parque, el uso dominante es el de conservación de especies arbóreas, y como complementarios el recreativo, sanitario, deportivo, cultural y de aparcamientos. Dentro de los mismos, los organismos encargados podrán delimitar zonas no accesibles al público o al tráfico rodado, destinadas a la conservación del medio ambiente natural. Este uso incluye los de Parque forestal, urbano y zoológico.
3. En el caso de jardines, el uso dominante es la plantación de especies vegetales, y se admiten, igualmente, los complementarios como el recreativo, cultural y aparcamiento.

4. En todas ellas sólo se admitirán, además de éstos, los usos estrictamente vinculados al servicio del elemento o actividad de que se trate. En los Planes Especiales que se redacten para los elementos de nueva ordenación se determinará, de forma precisa, la normativa específica por la que se regirá cada uno de ellos, con arreglo, en todo caso, a la que se expresa en este apartado.

ARTÍCULO 183.- URBANIZACIÓN DEL SGAL.

1. La realización material de los elementos de nueva ordenación se ajustará a los Proyectos técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por los Planes Especiales a cuya ejecución correspondan, habiendo de cumplir, como mínimo, las condiciones exigidas en las Normas Técnicas de Urbanización de estas NN.SS. En todo caso, las obras estarán sujetas a la concesión de Licencia Municipal.

ARTÍCULO 184.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN DEL SGAL.

1. En los Parques y jardines, la ocupación permitida para áreas urbanizadas u ocupadas por las instalaciones propias de los usos complementarios o los de servicio, será como máximo del 10% de la superficie total. La edificabilidad máxima permitida para las instalaciones a realizar en la misma, será de 0,2 m².t./m².s. medidos sobre la superficie máxima de ocupación.

2. Se tendrán en cuenta las condiciones particulares establecidas en las Normas Técnicas de Urbanización.

3. El Ayuntamiento podrá cambiar las anteriores condiciones de edificación para poder adaptarse a los casos singulares que aparezcan, sin que ello suponga modificación de estas NN.SS.

ARTÍCULO 185.- SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES (SLAL).

1. Constituido por los restantes elementos del Sistema que no han sido incluidos como parte del General y se utilizan, por tanto, a escala menor.

2. Se grafían, tanto los existentes como los de nueva ordenación, en los planos de Ordenación de la Estructura Urbana de estas NN.SS. que se completarán con los de los Planes Parciales que la desarrollen.

3. Aquellos de nueva ordenación que se determinan directamente por estas NN.SS. lo son a fin de ser incluidos en unidades de Ejecución que posibiliten su obtención.

4. También se grafía en algunos casos la forma y localización obligatoria o con carácter indicativo según se especifique, de los correspondientes al suelo urbanizable y, por tanto, de cesión obligatoria y gratuita.

5. Aparecen grafiadas también áreas libres de propiedad y uso privado con la intención de salvaguardar del cambio de uso ciertos jardines y patios de importante conservación.

ARTÍCULO 186.- TITULARIDAD Y DOMINIO DEL SLAL.

1. Todos los elementos de este Sistema habrán de ser de titularidad y dominio público ejercido por el Ayuntamiento, sin perjuicio de que los particulares puedan ejercer el mantenimiento de algunos de ellos mediante la creación de las Entidades Urbanísticas colaboradoras de Conservación correspondientes.

2. Se admite la titularidad privada en los espacios grafiados como áreas libres de uso privado en los planos de clasificación y calificación de suelo.

ARTÍCULO 187.- PLANEAMIENTO Y PROGRAMACIÓN DEL SLAL.

1. Ningún elemento del Sistema Local de áreas libres estará sometido a planeamiento previo a su ejecución. Sin embargo, algunos de ellos provienen de su determinación por Planes Parciales en suelo urbanizable.

2. Su programación se establece en los capítulos correspondientes al suelo urbano, mediante su ejecución por unidades de Ejecución, y en suelo urbanizable, en los casos en que se determine para su ejecución y previa redacción de los correspondientes Planes Parciales.

ARTÍCULO 188.- CONDICIONES DE USO DEL SLAL.

1. Los usos que se admiten son aquellos propios de su definición y los complementarios, pueden realizarse sobre aquellos.

2. El uso dominante será, en el caso de zonas ajardinadas, la plantación de especies vegetales, admitiéndose como usos complementarios los recreativos, culturales y de aparcamiento, siempre que ello no suponga la tala indiscriminada de la vegetación existente.

3. En el caso de áreas de juego para niños, el uso dominante, y exclusivo, será el que indica su propia definición.

4. Solo se admitirán, además de éstos, los usos estrictamente vinculados al servicio del elemento o actividad de que se trate.

ARTÍCULO 189.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN DEL SLAL.

1. En las zonas ajardinadas, la ocupación permitida para las áreas urbanizadas u ocupadas por las instalaciones propias de los usos complementarios o los de servicio, será como máximo del 10% de la superficie total. La edificabilidad máxima permitida para las instalaciones a realizar en la misma, será de 0,2 m².t./m².s., medidos sobre la superficie máxima de ocupación.

2. Se tendrá en cuenta las condiciones particulares establecidas en las Normas Técnicas de Urbanización.

CAPÍTULO V.

SISTEMA DE INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA.

ARTÍCULO 190.- DEFINICION Y TIPOS.

1. Se denomina así al conjunto de elementos destinados al servicio de la población y las actividades en general, tanto a escala municipal (núcleos urbanos o edificaciones aisladas) como superior, y que son las relativas a:

- a) Abastecimiento de agua.
- b) Saneamiento.
- c) Eliminación de residuos sólidos.
- d) Abastecimiento de energía eléctrica.
- e) Servicio telefónico y telegráfico.
- f) Alumbrado público.

2. Este sistema está constituido por el Sistema General de Infraestructuras Urbanísticas y complementado por el Local correspondiente.

ARTÍCULO 191.- SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS URBANÍSTICAS (SGI). DEFINICION.

1. Está constituido por los elementos de este Sistema, cuya utilización se ejerce a escala municipal o superior, de los que se grafían los más importantes en los planos de Estructura General y Orgánica del Territorio, y en los de Estructura Urbana del núcleo, de estas NN.SS. y se refieren en particular a:

a) Abastecimiento de agua: Captaciones, almacenamiento (embalses y depósitos), tratamiento y conducciones de abastecimiento a los núcleos y las generales internas de los mismos.

b) Saneamiento: Colectores generales de los núcleos, centros de depuración y vertido.

c) Eliminación de residuos sólidos:

Vertedero de basuras y centros de tratamiento.

d) Abastecimiento de energía eléctrica:

Centros de proyección, redes de distribución y transporte de Alta Tensión (más de 5 Kv.) y centros de transformación.

e) Servicio telefónico y telegráfico:

Centrales de servicio y redes principales de distribución.

f) Alumbrado público:

Asociado a las vías interurbanas y urbanas, que constituyen Sistema General Viario, así como a los restantes Sistemas Generales.

ARTÍCULO 192.- TITULARIDAD, DOMINIO Y ORGANISMO ACTUANTE DEL SGI.

1. La titularidad y dominio corresponderá al organismo ó entidad privada que lo ostenta en la actualidad, siendo en su mayoría de dominio y uso público.

ARTÍCULO 193.- PLANEAMIENTO Y PROGRAMACIÓN DEL SGI.

1. Para la ejecución de los elementos de nueva ordenación, y de las modificaciones de los existentes, en su caso, se determina la redacción de los Planes Especiales necesarios.

ARTÍCULO 194.- CONDICIONES DE USO DEL SGI.

1. Regirá para cada uno de los elementos que componen este Sistema General, la normativa específica del tipo de instalación de que se trate, según la que determine el Organismo que ostente el dominio sobre la misma.

ARTÍCULO 195.- URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SGI.

1. La realización material de los elementos de nueva ordenación, así como las modificaciones de los ya existentes, se ajustarán a los Proyectos técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por los Planes Especiales o Parciales a cuya ejecución correspondan, con arreglo, en todo caso, a las condiciones fijadas en las Normas Técnicas de Urbanización. En cualquiera de los casos, dichas obras estarán sujetas a la concesión de Licencias Municipales.

ARTÍCULO 196.- ZONAS DE PROTECCION DEL SGI.

1. Se definen a continuación, para algunos de los elementos del sistema, las condiciones que afectan a los terrenos colindantes a los mismos. Dichas condiciones se refieren en particular al suelo no urbanizable, ya que en suelo urbano y urbanizable serán fijadas por las respectivas normativas de estas NN.SS o de los Planes Parciales o Especiales que la desarrollen.

a) Captaciones de agua potable:

I) Será de aplicación la Ley de Aguas de 2 de Agosto de 1.985, el Reglamento del Dominio Público Hidráulico de 11 de Abril de 1.986 y demás legislación conexas vigentes, además del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 24/4/1.961 de 30 de Noviembre) y la Instrucción para su aplicación (O.M. de 15 de Marzo de 1.963) y otras disposiciones vigentes.

II) Sin perjuicio de las servidumbres que en cada caso correspondan o que pueda imponer el Organismo competente, las actuaciones de cualquier circunstancia no podrán afectar al curso, cantidad o calidad de las aguas captadas salvo autorización expresa en contrario por la Administración.

III) Se prohibirán los vertidos de aguas residuales y los vertederos de basura que puedan afectar a las captaciones de agua potable de los núcleos urbanos.

IV) La situación particular de cada sistema de captación implicará la adopción de las medidas de protección pertinentes por parte del Organismo administrador.

b) Conducciones de agua potable.

I) Como norma general, serán de aplicación la Ley de Aguas y Reglamento anteriormente citados, además del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

II) El Organismo administrador de la conducción establecerá las servidumbres y limitaciones precisas, pero en lo que a edificación se refiere, ésta no se situará a distancia inferior a 5 m. al eje del sistema (no obstante esta prescripción podrá ser recurrible ante el Organismo administrador, en atención a circunstancias especiales, el cual actuará en consecuencia) y en cualquier caso los residuos líquidos o sólidos de usos próximos serán vertidos de manera que no produzcan riesgos de contaminación.

III) No podrán efectuarse operaciones de ningún tipo en las conducciones a que se refiere este párrafo sin autorización de la administración competente.

IV) Por lo que se refiere a depósitos de almacenamiento y regulación del agua potable a poblaciones, así como a otras instalaciones de la misma entidad (estaciones depuradoras, etc.) las medidas de protección estarán en función de la accesibilidad y de los riesgos, resultando en cualquier caso las mismas especificaciones y limitaciones referidas a las conducciones. La distancia de 5 m. se entenderá referida al perímetro de la infraestructura considerada.

c) Instalaciones de saneamiento.

I) Las normas de protección para este Sistema se entenderán en general en sentido contrario, es decir serán protección de otras instalaciones, edificaciones, etc. previamente existentes o previsibles. De todas formas serán de aplicación las leyes y normas sobre Aguas y Vertidos.

II) Los elementos comprendidos en este Sistema serán colectores de ámbito general y sus instalaciones terminales: depuradoras, emisario, etc. además de los vertederos municipales de residuos sólidos (denominados expresamente SGE).

III) En particular, las distancias de edificación a elementos existentes o previstos será superior a 5 m. y los vertederos de basuras o fangos residuales estarán a más de 2 km. de núcleos urbanos y a más de 500 m. de carreteras.

d) Producción y/o distribución de energía eléctrica: Alta Tensión.

I) Será de aplicación la Ley 10/1.966 de 18 de Marzo sobre expropiación forzosa en materia de instalaciones eléctricas y el Reglamento de líneas eléctricas de Alta Tensión (Decreto 3151/1.968 de 28 de Noviembre) y demás disposiciones complementarias vigentes.

II) En particular, la distancia mínima de edificación a punto en tensión, en las condiciones más desfavorables será la resultante de aplicar la fórmula $3,3 + V/100$ si hay accesibilidad a personas y $3,3 + V/150$ si no la hay con mínimos de 5 m. y 4 m. respectivamente, siendo V la tensión en kilovoltios. Las distancias citadas se mantendrán en la proyección vertical del punto en tensión al elemento edificado.

e) Instalaciones de Combustibles.

I) Con carácter general, será de aplicación el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y su Instrucción complementaria cuyas normas de protección se entienden en sentido contrario, es decir de protección de otros usos con respecto de ellas.

II) Además serán de aplicación el Reglamento General del Servicio Público de Gases Combustibles (Decreto 2913/1.973 de 26 de Octubre), Reglamento de Redes y acometidas de combustibles gaseosos (O.M. de 18 de Noviembre de 1.974) e Instrucciones complementarias.

III) Serán también de aplicación todas las disposiciones referentes a la producción, almacenamiento, distribución, etc. de combustibles gaseosos, líquidos y sólidos.

IV) En cualquier caso la ejecución de una edificación próxima a una instalación de este tipo deberá prevenir el riesgo de incendio.

V) En particular, la distancia de edificación a oleoductos y similares será de 10,00 m. al eje del sistema como mínimo.

ARTÍCULO 197.- SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS URBANÍSTICAS.(SLI). DEFINICION.

1. Constituido por todos los elementos de este Sistema que por utilizarse a escala local no han sido incluidos en el Sistema General. Los más importantes se grafían en los planos de Infraestructura del núcleo urbano de estas NN.SS., o serán definidos en los correspondientes de los Planes Especiales o Parciales que lo desarrollen, y se refieren al servicio de las edificaciones y actividades urbanas en general, en materia de:

- a) Abastecimiento de agua.
- b) Saneamiento.
- c) Abastecimiento de energía eléctrica en Alta o Baja Tensión.
- d) Alumbrado público.
- e) Abastecimiento de combustibles gaseosos.
- f) Redes del servicio telefónico.

2. Los elementos de nueva ordenación se determinan, en suelo urbano, directamente por esta Norma Subsidiaria a través de su inclusión en Unidades de Ejecución o bien serán propuestos por los Planes Parciales en suelo urbanizable.

ARTÍCULO 198.- TITULARIDAD Y DOMINIO DEL SLI.

1. La titularidad y dominio corresponden al organismo ó entidad privada que lo ostenta en la actualidad, siendo en su mayoría de dominio y uso público (los casos a, b y d del artículo anterior).

2. Los particulares podrán ejercer la conservación y mantenimiento de algunos de estos servicios, para lo que habrán de constituirse las reglamentarias Entidades de Conservación.

ARTÍCULO 199.- PLANEAMIENTO Y PROGRAMACIÓN DEL SLI.

1. Las figuras de planeamiento que desarrollan en estas NN.SS. serán los Planes Parciales de Ordenación y Planes Especiales.

2. Su programación se establece en los capítulos correspondientes al suelo urbano, mediante su ejecución en Unidades de Ejecución; y en suelo urbanizable en los casos en que se determine para la ejecución de los sectores y previa redacción de los correspondientes Planes Parciales.

ARTÍCULO 200.- CONDICIONES DE USO DEL SLI.

1. Regirá para cada uno de los elementos la normativa específica del tipo de instalación de que se trate, según la que determine la propia del Organismo que ostente el dominio sobre la misma.

ARTÍCULO 201.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SLI.

1. La realización material de los elementos de nueva ordenación, así como las modificaciones de los ya existentes, se ajustarán a los Proyectos técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por estas NN.SS. o por los Planes Parciales o Especiales que la desarrollen, con arreglo, en todo caso, a las Normas Técnicas de Urbanización de este planeamiento y a las condiciones que para la edificación tiene la zona donde se enclaven. En cualquiera de los casos, dichas obras estarán sujetas a la concesión de Licencia Municipal.

TITULO QUINTO

NORMAS TÉCNICAS DE URBANIZACIÓN

CAPITULO I

DISPOSICIONES

ARTICULO 202.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las presentes Normas Técnicas vinculan tanto a personas y entidades particulares como al Ayuntamiento u otros organismos públicos que puedan actuar en el Municipio.

ARTICULO 203.- CONTENIDO

Estas Normas están referidas al diseño y ejecución de las obras de carácter viario y a las redes de servicios (distribución de agua potable, evacuación de aguas residuales y drenaje, distribución de energía eléctrica, alumbrado público y otros servicios análogos) y definen unas condiciones mínimas en cuanto a calidad y garantía de servicio, sin perjuicio del cumplimiento de las Ordenanzas o Pliegos municipales que sean de aplicación.

ARTÍCULO 204.- VINCULACIÓN

Estas normas técnicas para las obras de urbanización (de infraestructuras) serán de obligado cumplimiento para todo el término municipal, con las siguientes excepciones.

En el casco urbano, donde las características viarias existentes pudieran impedir su aplicación. En este caso, el Ayuntamiento determinaría la correspondiente normativa.

En los polígonos de suelo urbano condicionado (Unidades de Ejecución) y en los sectores de suelo apto para la urbanización (Planes Especiales), si la ficha correspondiente de estas Normas Subsidiarias establece alguna otra determinación al efecto: bien siendo más restrictiva; o, por el contrario, introduciendo un nuevo estándar o parámetros o tipología. Prevalecerá la determinación establecida en la ficha.

Los servicios públicos e infraestructuras correspondientes discurrirán por viales y zonas públicas, no creando servidumbre alguna en las propiedades privadas, salvo los casos de alumbrado publico en brazo mural y conductores grapeados en fachada.

CAPITULO II

RED VIARIA

ARTÍCULO 205.- VINCULACIÓN GENÉRICA

La presente normativa regirá salvo en los casos en que se deduzca otra cosa bien de la correspondiente ficha o bien del plano de alineaciones.

ARTICULO 206.- ORDENACIÓN VIARIA

Los viales permitirán el acceso del tráfico rodado a todas las parcelas.

Se procurará evitar los fondos de saco en los viales de tráfico rodado. Cuando no haya más remedio, se diseñará de tal modo que, al menos, la red peatonal forme una malla cerrada.

La pendiente máxima será del 12% salvo excepciones justificables por imposibilidad física de un trazado más favorable.

ARTÍCULO 207.- SECCIONES TRANSVERSALES DE LA CALZADA

Se distinguen los siguientes casos:

- * Un solo sentido de circulación, sin aparcamientos: 3,8 m.
- * Un solo sentido de circulación, con un aparcamiento a un lado: 5,5 m.
- * Un solo sentido de circulación, con aparcamientos a ambos lados: 7,70 m.
- * Dos sentidos de circulación, sin aparcamientos: 6,50 m.
- * Dos sentidos de circulación, con un aparcamiento a un lado 8,5 m.
- * Dos sentidos de circulación, con aparcamientos a ambos lados: 10,5 m.
- * En caso en que las vías de circulación en cada sentido sean más de una, se incrementará la anchura de la calzada en 3,25 m. por cada vía adicional.

ARTÍCULO 208.- ANCHURA MÍNIMA TOTAL DE LAS CALLES

En las calles de nueva construcción la anchura mínima total (calzada más acerados) será de 8,0 metros.

Para las vías públicas urbanas exclusivamente peatonales el ancho mínimo será de 3 metros, tanto en tramos planos como con escalinatas.

ARTICULO 209.- RADIOS MÍNIMOS

El radio mínimo del eje de la calle será de 20 mts. en las vías de nuevo trazado. Se permitirán intersecciones de calles ortogonales, siendo el radio mínimo del encintado de bordillo el de la anchura de la acera más pequeña.

ARTICULO 210.- APARCAMIENTOS

El tamaño de las celdillas para automóviles será de 4,50 x 2,00 mts., como mínimo. La superficie mínima por plaza, en todos los casos, se atenderá a lo preceptuado en el Reglamento de Planeamiento.

ARTICULO 211.- TIPOS DE PAVIMENTO

El tipo de firme a emplear en cuanto a naturaleza y espesor dependerá fundamentalmente de:

- * La intensidad (IMD) y naturaleza del tráfico a soportar.
- * La naturaleza del terreno.
- * Las condiciones climáticas de la zona.

Salvo justificación de otra solución, las calzadas tendrán capa de rodadura de mezcla asfáltica y los aparcamientos serán de hormigón.

El Ayuntamiento podrá requerir no obstante la adopción de otros tipos de materiales y de espesores siempre y cuando la calidad no sea inferior a la mínima exigida en estas Normas.

Normalmente se dará un bombeo del 2% hacia cada lado si bien, en casos especiales de calles estrechas en que se supriman las aceras, el pavimento será de hormigón en masa y con bombeo hacia el eje de la calle.

ARTICULO 212.- BORDILLOS

Se podrá utilizar bordillos de piedra o prefabricados de hormigón, teniendo como dimensiones mínimas las del tipo A-1.

ARTÍCULO 213.- ACERADO

Las aceras se podrán construir del tipo siguiente:

- * Soladas con baldosa hidráulica o de terrazo, sobre base de hormigón en masa de 10 cms. de espesor.

* Soladas con lajas de piedra natural sobre base de hormigón en masa de 10 cms. de espesor.

* Soladas con hormigón coloreado de 15 cms. de espesor.

* En aceras de más de 3,00 m. de anchura se podrá dejar una franja (de ancho no mayor de 1,00 m.) sin pavimentar y provista de tierra vegetal.

* La anchura mínima de las aceras será de 1,25 m.

ARTICULO 214.- CANALIZACIONES PARA TELÉFONO Y ELECTRICIDAD

Tanto en aceras como en la calzada se preverán las canalizaciones, conducciones, cruces y acometidas necesarias para dotar a las parcelas de los servicios adecuados. La disposición de estos seguirán lo indicado por las Compañías suministradoras.

El Ayuntamiento podrá prever la necesidad (y por lo tanto, exigirlo en las urbanizaciones nuevas) de canalizaciones para otros servicios públicos comunes.

CAPITULO III

SANEAMIENTO

ARTÍCULO 215.- SISTEMAS

En principio, se utilizará sistema separativo, salvo que razones (debidamente expuestas) lo impidan. en estos casos de sistema unitario, si topográficamente es posible, se preverán aliviaderos de crecidas en algunos puntos.

ARTICULO 216.- DIMENSIONAMIENTO

Para el dimensionamiento de la red se adoptará, como caudal de calculo de aguas residuales, el correspondiente a la dotación de abastecimiento que se considere, la cual se evaluará, como mínimo, en 200 l/hab./día, afectado de un coeficiente de punta igual a 2,40 (consumo supuesto repartido en diez horas).

En el calculo de residuales se tendrá en cuenta el caudal proporcionado por las cámaras de descarga automática (20 l/seg.), las cuales se colocarán en las cabeceras de ramales obligatoriamente.

Para la evacuación de los caudales de aguas pluviales, se tendrán en cuenta las características de las cuencas, extensión, coeficiente de escorrentía, distribución especial respecto al sumidero, etc., así como el régimen de precipitaciones, intensidad y duración de aguaceros.

El diámetro mínimo de la red de aguas residuales será de 30 cms., salvo las acometidas domiciliarias que tendrán un diámetro mínimo de 20 cms.

ARTÍCULO 217.- EJECUCIÓN Y MATERIALES

Las tuberías podrán ser de hormigón vibrado (de enchufe y campana de junta elástica), de fibrocemento especial para saneamiento, o de PVC específico para este uso.

Se establecerán pozos de registro en los cambios de alineación y de rasante, así como en los encuentros de ramales y cambios de sección. Si la tubería es de hormigón vibrado, la distancia máxima admisible entre dos pozos consecutivos será de 50 metros.

El recubrimiento mínimo de la red de saneamiento será de 1,20 mts. Si por causa justificada esto no es posible, se adoptarán las pertinentes medidas de protección.

En el caso de que estén próximas las conducciones de abastecimiento y saneamiento, esta discurrirá a cota inferior a la de aquella.

Si existe espacio suficiente, el trazado discurrirá bajo acerado o zona verde, en caso contrario, se ubicará la conducción bajo el centro de la calzada. Si el ancho de la calle es superior a 20 mts., y el suelo es urbano o urbanizable en ambos lados, se dispondrá doble conducción.

En las obras de urbanización, antes de la extensión del pavimento, se colocarán las acometidas domiciliarias precisas, a razón de una por parcela.

Como norma general, cuando existe recogida de aguas pluviales, se colocará un absorbedor de calzada cada 200 m². de calle, como mínimo. Todos los absorbedores irán provistos de sifón en acometida de la red, en los casos de red unitaria.

Los pozos de registro, arquetas, absorbedores, etc., serán de los tipos utilizados por la Diputación, por el organismo técnico responsable del servicio o prefabricados cuando proceda.

ARTICULO 218.- VERTIDO

El vertido de las aguas residuales podrá realizarse a colector existente, debiendo justificarse la capacidad de desagüe del mismo, y siendo necesaria la autorización de la entidad Administradora.

Cuando las aguas residuales sean de procedencia no doméstica, el Ayuntamiento podrá exigir una predepuración antes de la ingerencia a colector municipal.

Como norma general, se prohíben las fosas sépticas individuales, salvo en las viviendas de carácter agrícola ubicada en suelo calificado como no urbanizable, con las condiciones establecidas en la Norma correspondiente.

Las fosas sépticas colectivas se proscriben, también, en los núcleos urbanos, tanto en suelo urbano como en urbanizable. Solo serán toleradas en aquellas zonas de carácter residencial que generen un punto de vertido que esté ubicado a más de mil metros de algún sistema de saneamiento al que sea posible efectuar la acometida. La fosa séptica estará dotada de pozo o galería filtrante. Se proscribirá, también, esta solución en terrenos permeables que puedan dar lugar a contaminación de acuíferos.

Si el vertido es directo, se estará a lo dispuesto en la Ley de Aguas y demás legislación vigente sobre la materia, disponiéndose las medidas de depuración que en cada caso procedan.

En el caso de sistemas unitarios podrán aliviarse las aguas pluviales siempre que se obtenga una dilución de aguas residuales de 1 a 5.

Será de aplicación en todo caso la Ley sobre Requisitos de Infraestructura de los Alojamientos Turísticos.

CAPITULO IV

ABASTECIMIENTO DE AGUA

ARTÍCULO 219.- CAPTACIÓN

La captación de agua podrá ser exclusiva del núcleo a abastecer, compartida entre varios núcleos o derivada de una red previamente establecida.

En los proyectos de abastecimiento en los que se incluyen obras de captación comprendidas en los dos primeros casos, se justificará mediante documento oficial que los aforos realizados en estiaje posibilitan el suministro del caudal requerido. Igualmente, se acreditará la cesión o expropiación de las aguas, si son de propiedad privada o la concesión administrativa si son de dominio público.

En el caso de derivación de una red establecida con anterioridad, se cumplirán, además, todas las disposiciones que determine el organismo correspondiente; el cual, a su vez, se comprometerá a suministrar el caudal autorizado, garantizando su continuidad.

También se adjuntará en los proyectos de abastecimiento que incluyan obras de captación, un certificado oficial sobre la potabilidad del agua, incluyendo un análisis químico y bacteriológico.

Como norma general, el agua carecerá de gérmenes patógenos. Será obligatoria la cloración previa al suministro a la red de distribución, por lo que en los proyectos aludidos se incluirá la partida correspondiente. Las obras de captación

incluirán las medidas de protección y anticontaminación que sean necesarias, así como la adecuada corrección o depuración, en su caso.

ARTÍCULO 220.- DOTACIONES Y SUMINISTRO

En cuanto a dotaciones en suelo residencial, el mínimo no deberá ser inferior a 200 litros/habitante/día; y en suelo industrial, la dotación mínima será de 0,50 litro/segundo/hectárea bruta.

La capacidad mínima de almacenamiento será la del consumo del día medio.

Para actuaciones urbanísticas exteriores de segunda residencia, se tendrá en cuenta el Decreto 3787/1970 de 19 de Diciembre sobre Requisitos mínimos de infraestructura para los Alojamientos Turísticos, donde se establece en concreto que si el suministro procede de red general, la capacidad de almacenamiento será de una a tres veces la demanda diaria en función de la garantía de esa red.

Si el suministro no procede de red general la capacidad mínima será de cinco veces la demanda diaria.

Todas las edificaciones estarán dotadas de almacenamiento propio, en forma de aljibe o depósitos elevados, de forma que la capacidad total sea de 1 m³/vivienda, como mínimo.

ARTÍCULO 221.- DIMENSIONAMIENTO Y CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DE LA RED

La red de distribución se dimensionará considerando el consumo del día medio repartido en diez horas con lo que se obtiene un caudal punta de 2,4 veces el caudal medio horario. La red de distribución resultante tendrá un diámetro mínimo de 60 mm. Se recomienda la adopción del sistema de red de malla.

Las tuberías serán de fundición, salvo que se demuestre la necesidad técnica o de explotación para que sean de fibrocemento, de polietileno o de P.V.C.

La presión de servicio mínima en los puntos más desfavorables será de 10 m.c.a. Opuestamente, no deberán superarse presiones de 60 m.c.a. en ningún punto de la red; esto se evitará mediante el escalonamiento de los depósitos suministradores o bien mediante la intercalación de válvulas de reducción.

En la ejecución de obras de urbanización se dejarán previstas y colocadas las arquetas para acometida domiciliaria que servirán cada una de ellas, como máximo a dos parcelas, con sus ramales y llaves, antes de la extensión de pavimento o acerado.

Siempre que sea posible, la red discurrirá bajo acerado o en zona verde. El recubrimiento mínimo será de 40 cms.; si esto no es posible, el proyectista estimará la procedencia y tipo de protección aconsejable, por esta u otras causas.

Se procurará evitar, en lo posible, los puntos altos y bajos en la red, considerando el perfil longitudinal. No obstante, en los puntos altos que resulten se colocará una ventosa y en los bajos las válvulas de desagüe que procedan para el vaciado total de la red.

Se colocarán bocas de riego e incendio a distancias no superiores a 150 mts., las cuales serán tenidas en cuenta en los cálculos. También se tendrá en cuenta los puntos de toma, con sus consumos propios, para zonas verdes y deportivas, piscinas, centros cívicos, etc.

Las arquetas para registro y alojamiento de válvulas serán del tipo que utiliza la Diputación o el organismo técnico responsable del servicio.

CAPITULO V

ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO

ARTICULO 222.- CARACTERÍSTICAS GENERALES

La disposición de energía eléctrica deberá estar autorizada y garantizada por la compañía suministradora, la cual fijará, además, las condiciones técnicas de ejecución de las obras e instalaciones.

La dotación mínima será de 0,8 KW/habitante; o de 3,3 KW/alojamiento.

Los niveles de iluminación del sistema de alumbrado público no serán inferiores a los siguientes:

- Vías con tráfico rodadode 20 lux a 10 lux
- Vías peatonales 5 lux

Los puntos de luz deberán quedar alojados (preferentemente) en faroles - bien de pie, o sobre brazo mural- de carácter decorativo acorde con el ambiente urbano en que se van a instalar. No se permiten lamparas de incandescencia.

Las líneas de distribución, tanto para el alumbrado publico como para el domestico, serán subterráneas, así como en zona urbana o urbanizable las de Alta Tensión.

Las casetas de transformación podrán ser subterráneas o no, en cualquiera de los dos casos, dispondrán de las medidas de seguridad apropiadas en evitación de accidentes. Las casetas que se construyan en alzados conjugarán su estructura con la estética del conjunto en que se hallen incluidas, pudiendo ser prefabricadas si se les añade el tratamiento adecuado al fin expuesto.

CAPITULO VI

BASURAS Y LIMPIEZA

ARTÍCULO 222.- CARACTERÍSTICAS GENERALES

- a) Se justificará el compromiso formal de que el organismo que tiene a su cargo la recogida de basuras y el servicio de limpieza los va a incluir dentro de sus propias programaciones y prestaciones.
- b) En caso contrario, se estará a lo que sigue:

Se preverán los servicios de recogida de basuras que sean necesarios, tanto en lo que respecta a medios humanos y materiales como en programación del servicio. Así, se especificarán los itinerarios de recogida y el programa de conservación y limpieza de viales, parques públicos, etc.

Se puede estimar la recogida de basuras en unos 700 grs/ha/día, más unos 200 grs/día por cada usuario de zonas deportivas, de recreo, etc.

Estará prohibido el vertido de basuras de cualquier tipo a los servicios de alcantarillado.

No se permitirá situar los vertederos en zonas protegidas o de interés paisajístico.

Tampoco se ubicarán en terrenos permeables. Se requerirá el informe geológico favorable.

En todos los casos será precisa autorización municipal.

CAPITULO VII

OTRAS REDES

ARTÍCULO 224.- CRITERIOS

Cuando procedan otras instalaciones, tales como teléfono, televisión por cable, telégrafo, gas, etc., en el planeamiento de detalle se especificaran las condiciones concretas que han de cumplirse en cada caso. En todos los casos de suelo urbano o urbanizable habrán de ser subterráneas.

CAPITULO VIII

AJARDINAMIENTO Y MOBILIARIO URBANO

ARTICULO 225.- DETERMINACIONES DE AJARDINAMIENTO

- A) Será obligatorio proyectar y ejecutar ajardinamientos, que incluirán los elementos necesarios de mobiliario urbano, en los siguientes espacios:

- Areas libres: En todas.
- La superficie minima será la proyectada en los planos de ordenación de estas NN.SS. salvo lo que se determine en los suelos aptos para urbanizar.
- La pendiente maxima será del 10% (en casos superiores al 5% se plantearán plataformas escalonadas).
- Red viaria: En las calles peatonales de ancho superior a cuatro metros y en las aceras de las vías rodadas de ancho superior a diez metros. en las isletas de trafico en las que se pueda inscribir un circulo de diámetro superior a cuatro metros. en las superficies lineales resultado de retranqueo de la edificación de anchura superior a dos metros.

B) Plantaciones

En función del tipo de área libre o espacio viario a ajardinar se proyectarán plantaciones, separadas de las áreas de circulación peatonal por bordillos jardineras de anchura mínima de 7 cm. en un porcentaje mínimo que se señala en cuadro adjunto respecto al total de la superficie.

Superficie	Porcentaje
- Mayor de 5.000 m2.	40 %
- Entre 1.000 m2. y 5.000 m2.	30 %
- Menor de 1.000 m2.	20 %

Estas plantaciones incluirán necesariamente arboles, arbustos y vivaces. Las especies serán acordes con la zona, huyéndose de especies no adaptadas a la misma. El numero mínimo de arboles de diámetro mínimo del tronco (medido a 1,00 m. del suelo) de 5 cm., a situar en esta zona será de 1 por cada 50 m2. de superficie plantada.

Se plantarán, además en las zonas peatonales y aisladas de estas por alcorques, (formados por bordillos jardineros de al menos 7 cm. de anchura y con dimensión interior mínima de 75 cm.), arboles de características idénticas a las citadas, hasta completar un numero total, con respecto a la superficie del área libre, que satisfaga un mínimo de 2 unidades cada 100 m2.

En los espacios viarios el numero mínimo de arboles será:

- En calles peatonales de más de 4,00 m. de anchura 1 ud/5 ml.
- En aceras de vías rodadas de anchura superior a 10,00 m. de anchura..... 1 ud/7 ml.
- En isletas de tráfico de circulo mayor de 4,00 m..... 1 ud/50 m2.

ARTÍCULO 226.- AREAS DE JUEGOS DE NIÑOS

En las áreas libres de superficie superior a 3.000 m². se proyectarán áreas de juegos de niños de entidad superficial de 10% de la superficie total, pudiendo disminuir en los parques a un 50%. El numero de aparatos por Ha. será de 7 elementos en los jardines mayores de 3.000 m². y 5 elementos en los parques.

ARTÍCULO 227.- MOBILIARIO URBANO

Se dispondrá en los parques, jardines y áreas peatonales bancos a razón de 20 Ud./Ha. en parques, 35 en jardines y 40 en áreas peatonales. Las papeleras se proyectarán en numero no inferior a 25 papeleras/Ha.

En las vías se dispondrá un banco cada 50 m. y una papeleras cada 25 m.

ARTICULO 228.- INSTALACIONES DE RIEGO

En los parques, jardines y áreas peatonales se dispondrá de un caudal de agua para riego, medido en estiaje, de 0,50 l/seg./Ha. sobre superficie plantada. Además se habrá de contar por día con el caudal necesario para el riego por goteo de cada árbol.

En los casos en que la naturaleza del terreno lo permita se practicarán pozos en el propio jardín que garanticen la autonomía de riego en periodos de sequía y se instalará un grupo bomba que dé una presión de 3 atmósferas en boquilla.

La distribución de las bocas de riego asegurará que se riega toda la superficie del jardín, lo que se justificará con los cálculos y gráficos necesarios. en cualquier caso la máxima distancia entre bocas será de 30 metros. En caso de proyectarse plantaciones de césped el riego habrá de ser por aspersión fija.

ARTICULO 229.- ALUMBRADO

Se dispondrá los puntos de luz precisos (luminarias sobre farola o de suelo) que aseguren un nivel de iluminación de fondo de 2 lux.

TITULO SEXTO.

NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO I.

DETERMINACIONES GENERALES.

ARTÍCULO 230.- TIPOS DE EDIFICACIÓN.

1. Las edificaciones, en función de la disposición morfológica de las mismas con respecto a la red viaria o espacios libres de uso público, se dividen en dos grandes grupos:

a) Edificaciones alineadas: Son aquellas que están obligadas a disponer su línea de fachada en situación prefijada por el Planeamiento respecto al límite de separación entre el espacio libre público y el edificable (público o privado). Cuando ambas líneas coinciden se les llama edificaciones alineadas a vial.

b) Edificaciones no alineadas: Son aquellas que han de disponer su línea de fachada a una distancia mínima del límite espacio libre público-espacio privado, sin que ambas líneas hayan de ser paralelas y pudiendo, en cualquier caso, superar la distancia antes citada.

2. En función de la situación de la edificación en la parcela con respecto a los linderos de las edificaciones colindantes se dividen en dos grandes grupos:

a) Edificaciones adosadas a medianeras: Son aquellas que, preceptivamente, han de disponerse haciendo llegar la edificación hasta los linderos medianeros al menos en la primera crujía desde la línea de fachada.

b) Edificaciones exentas: Son aquellas que, preceptivamente, han de separarse de las medianerías colindantes, una distancia denominada "separación a linderos".

ARTÍCULO 231.- TIPOS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN.

1. Las obras de edificación que se pueden ejecutar se refieren a uno o varios de los siguientes tipos.

a) Obras de conservación. Son aquellas que están justificadas para el mantenimiento del edificio en buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, pero conservando la totalidad de sus partes estructurales, constructivas, de distribución y ornamentales.

b) Obras de restitución. Son aquellas que tienen por objeto la reposición de alguna parte o elemento característico del edificio que había desaparecido o sido sustituido por otro no adecuado.

c) Obras de consolidación. Son las que tienen por objeto el afianzamiento y refuerzo de los elementos dañados y con peligro de ruina, para asegurar la estabilidad del edificio.

d) Obras de restauración. Son aquellas que están justificadas para recuperar las condiciones originales de un edificio, con reparación o reposición de elementos e instalaciones de modo que quede asegurada su estabilidad y buen funcionamiento.

e) Obras de rehabilitación. Son aquellas destinadas al acondicionamiento de un edificio para mejorar o cambiar el uso, por lo que puede implicar obras de distinto tipo.

f) Obras nuevas. Son aquellas de nueva construcción que además de las de nueva planta sobre solares, pueden referirse a las que se ejecutan sobre edificios existentes para su reconstrucción, sustitución o ampliación total o parcial.

g) Obras de demolición. Son aquellas que pretenden el derribo o desaparición del edificio total o parcialmente y que, en su caso, puede ser reconstruido.

h) Obras exteriores. Son aquellas que se refieren a las fachadas o espacios de fuera de los edificios, sin modificar su estructura resistente.

i) Obras interiores. Son aquellas que se refieren a los espacios o elementos interiores de los edificios, sin modificar la fachada.

ARTÍCULO 232.- EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN.

1. Se consideran fuera de Ordenación los edificios o parte de los mismos que no satisfacen las determinaciones de las presentes NN.SS. y en particular esta Normativa Urbanística con la única excepción de aquellos cuyo incumplimiento se refiere exclusivamente a altura o edificabilidad.

2. En ellos no se permitirán obras de consolidación, reforma ni ampliación, autorizándose exclusivamente aquellas que la higiene o el decoro aconsejen.

ARTÍCULO 233.- EDIFICACIONES FUERA DE ORDENANZAS.

1. Se consideran Fuera de Ordenanza aquellos edificios que incumplan lo preceptuado en estas NN.SS. exclusivamente en lo referente a altura o edificabilidad.

2. En éstos se permiten obras de reforma y consolidación de lo que exigen, prohibiéndose aquellas que aumenten el techo edificado o las que para consolidar la edificación se vean en la necesidad de sustituir elementos estructurales.

CAPÍTULO II.

NORMAS DE PARCELA Y EDIFICACIÓN.

ARTÍCULO 234.- CONDICIONES RELATIVAS A LA PARCELA Y A LA EDIFICABILIDAD.

1. Definiciones:

a) Unidades de Ejecución. Son las unidades de referencia en el Suelo Urbano para la ejecución del Planeamiento.

b) Sector. Es la unidad de referencia en el Suelo Urbanizable para la redacción del Planeamiento posterior a estas NN.SS.

c) Polígono. Es, además, la unidad de referencia en el Suelo Urbanizable para la ejecución del Planeamiento.

d) Manzana. Es una posible unidad de referencia, formada por parcelas urbanas adosadas por sus linderos, cuyos límites físicos con redes viarias o áreas libres. Manzana cerrada es aquella que se encuentra consolidada en todo su perímetro por edificaciones adosadas a sus linderos laterales, dejando en cada parcela un patio trasero. Manzana cerrada densa es la formada por edificaciones adosadas tanto a sus linderos laterales como traseros reduciéndose los patios traseros a meros patios de luces. Manzana abierta es la que posee un espacio interior a la manzana de uso público, comunicado con la red viaria exterior en tramos no consolidados de su perímetro, en condiciones tales que da al espacio interior un carácter abierto. En las manzanas semiabiertas el espacio interior público está parcialmente comunicado con el exterior y no tiene el carácter de abierto.

e) Parcela. Es el terreno deslindado como unidad catastral y caracterizado por su superficie.

f) Condiciones de la Parcela. Las condiciones que debe de cumplir una parcela para poder ser edificable son de aplicación para obras de nueva edificación y se detallan en las Normas Particulares para el Suelo Urbano y el Urbanizable.

g) Relación entre edificación y parcela. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia ésta que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.

h) Segregación. La segregación de fincas en que existiera edificabilidad deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda según el planeamiento ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, con anotación registral de que la finca segregada no es edificable, por lo que solo podrá destinarse a espacio libre o viario.

i) Segregación y Agregación de Parcelas. No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas que no cumplan las condiciones señaladas por las Normas Particulares.

j) Linderos. Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos cuando sea

necesario por motivos urbanísticos.

k) Superficie de la parcela. Es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

l) Parcela mínima. Es la superficie mínima de parcela que deben cumplir las parcelaciones que desarrollan estas NN.SS.

m) Parcela máxima. Es la superficie máxima de parcela que deben cumplir las segregaciones y agregaciones y parcelaciones que desarrollan estas NN.SS.

n) Solar. Es la parcela que puede ser edificable al cumplir las siguientes condiciones:

I) Condiciones de Planeamiento: Deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento de las presentes NN.SS. o instrumentos posteriores señalen y determinen las alineaciones y rasantes.

II) Condiciones de Urbanización: La parcela estará emplazada con frente a una vía urbana que tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras, disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica.

III) Condiciones de Gestión: La parcela cumplirá todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marquen las presentes NN.SS. o las figuras de planeamiento que los desarrollen.

IV) Condiciones Dimensionales: La parcela deberá satisfacer las condiciones de linderos y de superficie de parcela que se señalan en las Normas Particulares de estas NN.SS. o los instrumentos que la desarrollen.

ñ) Edificabilidad. Es el máximo techo edificable por unidad de superficie. Se expresa en $m^2.t/m^2.s$. (Metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo). Se llama edificabilidad bruta, a la que se ha de aplicar a Sectores o Polígonos. Se llama edificabilidad neta a la que se aplica a las parcelas edificables netas. Edificabilidad máxima bruta o neta es el valor máximo permitido por la normativa particular.

o) Superficie construible. Es el producto de la edificabilidad por la superficie del Sector, Unidad de Ejecución o parcela.

Se expresa en m².t. (metros cuadrados de techo).

p) Superficie construida. Es la suma de las superficies cubiertas en todas las plantas sobre rasantes, computándose en un 50% la superficie de los cuerpos volados abiertos. En todo caso habrá de ser inferior o igual a la superficie construible. Se expresa en m².t.

q) Ocupación. Es la expresión porcentual del cociente entre la superficie del polígono resultante de la proyección de la edificación sobre plano horizontal y la superficie de la parcela. No es concepto aplicable a sectores o polígonos.

Ocupación Máxima es el valor máximo permitido por la normativa particular. Ocupación de planta es el cociente entre las superficies de la proyección horizontal de dicha planta y a la de la parcela.

r) Ancho de fachada. Es la distancia medida en línea recta de la alineación de fachada de la parcela en cuestión.

s) Anchura media de parcela. Es la media aritmética de las distintas anchuras que tenga la parcela, considerando estas anchuras como paralelas a la alineación de fachada.

t) Fondo de parcela. Fondo de parcela es la media aritmética de las distintas profundidades que tenga la parcela, considerando estas profundidades como perpendiculares a la alineación de fachada. En parcelas en esquina, el fondo de parcela será la medición mayor respecto a una de las calles y la anchura la dimensión menos.

u) Densidad. Es el cociente entre el número de alojamientos y al superficie en Has. de una actuación. La densidad máxima global es el número máximo de alojamientos permitidos por cada hectárea de la actuación. Densidad máxima neta es el número máximo de alojamientos permitidos por cada hectárea neta de la actuación (descontando viales y cesiones).

v) En los casos en que se fije el fondo máximo edificable en los planos y ordenanzas particulares, éste se refiere a las plantas superiores, permitiéndose en la planta baja una ocupación tal que permita dejar libre una superficie unitaria equivalente en superficie al ancho medio de la parcela multiplicado por tres, sujeta a las condiciones de dimensión mínima fijadas en el apartado

"patios" siguiente (artº 235).

Excepcionalmente el Ayuntamiento podrá permitir, a solicitud del interesado y previa justificación de su necesidad, una ocupación superior en planta baja en edificaciones destinadas a uso público, habiendo de quedar garantizada, en todo caso, la correcta ventilación de los locales resultantes. El cambio posterior a uso residencial se considerará como infracción grave.

Por encima de la altura máxima autorizada podrán situarse exclusivamente castilletes de escalera y demás elementos auxiliares de cubierta. Todos ellos quedan obligados a retranquearse de la línea de fachada.

CAPÍTULO III.

NORMAS RELATIVAS AL DISEÑO DE LOS EDIFICIOS.

ARTÍCULO 235.- CONDICIONES RELATIVAS AL DISEÑO DE LOS EDIFICIOS.

1. Todas las edificaciones cumplirán los requisitos exigidos por esta Normativa de carácter general y las Normas particulares que la desarrollan para cada suelo y zona en concreto (Ordenanzas de uso y Edificación).

a) Fondo máximo edificable. Es la máxima distancia posible entre la fachada principal de la edificación y su fachada interior.

Es concepto sólo aplicable a las edificaciones alineadas.

Quedan exentas de cumplir esta disposición algunas construcciones auxiliares, como trasteros, lavaderos, etc. en planta baja, según se dispone en las ordenanzas particulares de suelo urbano.

b) Altura máxima edificable. Es la distancia máxima entre la rasante definida en el artículo anterior y la cara superior del último forjado. Se excluyen de esta medición los tejados, casetones de escalera, cuartos de maquinaria de ascensores, pretilas, chimeneas, shunts y cualquier otra construcción destinada a instalaciones afines al uso permitido en la edificación, con una altura máxima de 3,50 metros sobre la máxima admitida. Se prohíbe expresamente cualquier uso distinto de los servicios citados. La altura máxima podrá venir dada en metros lineales o en número de plantas permitidas. Queda prohibido construir áticos, buhardillas, etc. por encima de la altura máxima edificable.

c) Altura libre de planta. Es la distancia entre el enrase superior de la solería y la superficie inferior acabada del techo.

d) Cimentación a vía pública. La cimentación lindante con vía pública, habrá de asentarse a mas de 1m. de profundidad, y no podrá sobresalir de la vertical de la alineación prevista.

e) Planta Sótano. Se llama sótano a aquella parte de la edificación situada por debajo de la rasante definida anteriormente, no computando en la medición de la superficie construida. En cualquier caso el sótano no podrá sobresalir por encima de la rasante una distancia superior a 0,60 m. medidos desde el ésta a la cara superior del forjado que lo cubre. En caso contrario se le considerará como planta baja. su altura libre mínima se fija en 2,30 m. Se prohíbe la utilización del sótano para uso residencial.

f) Planta baja. Es la situada a nivel de la rasante o ligeramente por encima o debajo de ésta, hasta + 0,60m. de la rasante del vial en los puntos de mayor y menor cota respectivamente, que correspondan a la parcela. Se permiten entreplantas en los siguientes supuestos y con las condiciones expresadas a continuación:

I) Uso residencial del local donde se situe y vinculación de la entreplanta al mismo sin acceso independiente.

II) Separación superior a 2,00 m. de la fachada de la edificación.

III) Ocupación máxima del 25% de la planta del local en que se ubiquen.

g) Plantas altas. Son las situadas por encima de la planta baja.

h) Retranqueos de fachada. Se llama retranqueo a la disposición de la edificación en situación retrasada con respecto a la alineación de fachada.

i) Vuelos. Se denomina vuelo al cuerpo saliente de edificación que sobrepasa la alineación de fachada. Se permiten exclusivamente en las plantas altas de las edificaciones alineadas, vuelos abiertos en todo su perímetro con las condiciones que se marcan en la Normativa Particular. No se permiten los vuelos cerrados, aunque excepcionalmente se permiten los acristalados (miradores o cierres). La ménsula máxima permitida del vuelo será en cualquier caso de 0,60m.

retranqueo del bordillo de la acera en las edificaciones alineadas al vial. Con un canto inferior a 0,15 m. Tendrán menos del 50% de la longitud total de la fachada.

j) Elementos salientes de edificación. Se denominan así a aquellas partes de la edificación o elementos adosados a ellas que, no siendo habitables no ocupables, sobresalen de los puntos de fachada de la misma. En función de su uso se dividen en diferentes tipos que se regulan a continuación:

I) De protección. (aleros, cornisas, marquesinas, toldos etc).

Podrán disponerse a altura superior a 3,00 m. de la rasante de la superficie adyacente al parámetro de fachada.

II) De Instalaciones. (bajantes, canalones, conductos de instalaciones, etc). Podrán situarse en fachada estos elementos con la condición de no sobrepasar el plano de parámetro en más de 15 cm.

III) De composición y ornato. (molduras, impuestas, zócalos, etc.). Podrán disponerse estos elementos compositivos sobresalientes del plano de fachada con un máximo de 15 cm.

En plantas bajas de edificios alineados al vial el máximo será de 10 cm. en aceras mayores de 1,00 m y 5 cm. en las de dimensión inferior.

IV) Anuncios. Los anuncios y rótulos comerciales se podrán situar en el límite material del plano de fachada correspondiente al comercio o local que se une, sujeto a las condiciones Estéticas o de composición y, en ningún caso por encima del remate del edificio. Las fachadas, están sujetas a la servidumbre gratuita de instalación de placas, números y soportes que el Ayuntamiento determina a fines públicos.

k) Vallas de obra. En cualquier tipo de obra que dé a vía pública, se colocará una valla de 2 m. de altura, con las condiciones de posición y regularidad que fijen los servicios técnicos municipales, entendiéndose que la ocupación de vía pública concedida es siempre con carácter provisional en tanto dura la obra. Si la obra fuera interrumpida o transcurriese más de un mes sin dar comienzo a la misma, serán retiradas las vallas que ocupen la vía pública, manteniéndose las restantes.

l) Patios y conductos de ventilación. A los efectos de determinar las condiciones de estos elementos y teniendo en cuenta que la altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica, se establecen las siguientes categorías:

I) Patio de manzana. Es aquel rodeado por edificaciones pertenecientes a distintas propiedades catastrales e incluso a diferentes comunidades de propietarios, siendo su uso común a todas ellas. Las dimensiones mínimas absolutas serán tales que en su interior se pueda inscribir un círculo de 30m. de diámetro, siendo el lado mínimo del polígono formado por parámetros que lo delimiten de 15 m.

II) Patio de parcela. Es aquel delimitado por edificaciones pertenecientes a la misma propiedad catastral o comunidad de propietarios y, en su caso, por los linderos de dicha propiedad. Sus dimensiones mínimas serán tales que en su interior se pueda inscribir un círculo de diámetro igual a la altura de la mayor de las edificaciones que lo limitan con un mínimo absoluto de 6,00 m., o al ancho de la calle por la que tiene el acceso principal del edificio. La dimensión mínima del lado del polígono formado por los parámetros que lo rodean será de $1/2$ del diámetro antes citado con mínimo absoluto de 3,00 m. En el caso particular de las parcelas estrechas y profundas, en que no se pueda cumplir el ancho, la otra dimensión será tal que no se pueda cumplir el ancho, la otra dimensión será tal que el patio resultante tenga una superficie mayor o igual de $H \times H$ siendo H la altura mayor de las edificaciones.

III) Patio de luces. Es aquel que, situado dentro de la parcela y delimitado de modo análogo al anterior, no satisface las condiciones dimensionales de aquel, aunque sí las que a continuación se expresan: el diámetro del círculo inscrito será superior a $1/3$ de la altura de la mayor de las edificaciones que lo rodean. La distancia mínima del hueco practicado en un paramento, medida perpendicularmente al mismo, hasta el opuesto será superior $1/3$ de la altura de la mayor de las edificaciones que lo rodean. El mínimo absoluto para ambos parámetros será de 3m.

IV) Patio de ventilación. Es aquel cuyas dimensiones son tales que cumplen las siguientes condiciones: El diámetro del círculo inscrito será superior a $1/4$ de la altura de la mayor de las edificaciones que los circunden. El mínimo absoluto para ambos parámetros será de 2,00 m.

V) Patio tradicional. Es aquel que partiendo desde planta baja, está rodeado por la edificación, al menos en los $3/4$ partes de su perímetro y no puede abrirse a la calle, salvo en planta baja a través de zaguán. Quedará separado de la línea de fachada una distancia superior a 4 m. y cumplirá las dimensiones mínimas del patio de parcela, contando la altura de edificación desde la solera de planta baja.

VI) Patinillo. Es aquel cuyas dimensiones son tales que el diámetro del círculo inscrito y el lado mínimo del polígono que lo circunda son superiores a $1/5$ de la altura de la mayor de las edificaciones colindantes con un mínimo absoluto de 1,20m.

VII) Patios abiertos a fachadas. Donde las ordenanzas particulares lo permitan, cumplirán las siguientes condiciones: la longitud L. del frente abierto no será inferior a $1/6$ de la altura, con un mínimo de 3 m. La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de fachadas, será como máximo, igual a vez y media el frente abierto de fachada, cuando al patio den otras habitaciones que no sean dormitorios o cuarto de estar. No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de fachada, no sea superior a 1,50 m. y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

VIII) Conductos o chimeneas de ventilación forzada (shunts). Son aquellos conductos mediante los cuales se realiza la ventilación de espacios que no disponen de otra alternativa o bien precisan aireación suplementaria que no puede conseguirse con la simple apertura de huecos a patios o espacios exteriores. Se admiten chimeneas de ventilación por colector general o unitario y conductos independientes, siempre que los conductos sean totalmente verticales, la sección mínima del colector de 400 cm² y la de los conductos individuales de 150 cm². y ambos debidamente protegidos térmicamente. La chimenea se coronará por un aspirador estático. Están regulados por la Orden del Ministerio de Gobernación de 22 de febrero de 1.968 para Shunts y ventilación de escaleras y las Normas de diseño de Viviendas de Protección Oficial.

IX) Construcciones en los patios. No se autorizará ninguna construcción de nueva planta, ni obras de ampliación que ocupen los patios, salvo en las circunstancias que expresamente queden exceptuadas en la Normativa Particular.

El Planeamiento que desarrollen estas NN.SS. podrá señalar en su ordenación, la localización de edificaciones destinadas a usos de equipamientos o de dotación de los edificios en el interior de los patios de manzana. Los linderos de las parcelas podrán cerrarse en el patio, con muros de fábrica de una altura máxima de 3 m.

X) Cubrición de patios. Será posible la cubrición de patios con claraboyas y lucernarios translúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral o central que permita una superficie mínima de ventilación superior a un 20% de la del patio.

CAPÍTULO IV.

NORMAS PARTICULARES RELATIVAS AL DISEÑO.

ARTÍCULO 236.- CONDICIONES RELATIVAS AL DISEÑO DE LOS ALOJAMIENTOS.

1. Superficie útil. superficie útil de una dependencia es la del suelo contenido dentro del perímetro definido por los parámetros interiores de los muros o paredes que la delimiten siempre que la altura libre sea igual o superior a 1,50 m.

2. Superficies útiles y condiciones dimensionales de las dependencias.

a) Sala de estar. En función del número de dormitorios, se fijan las siguientes superficies útiles mínimas:

Nº de dormitorios: 1 2 3 4

Sup. mínima (m²): 12 14 16 18

Las dimensiones serán tales que permitan inscribir un círculo de 3m. de diámetro.

b) Comedor. Todo comedor tendrá una superficie útil superior a los 8 metros cuadrados. Se podrá inscribir un círculo de 2,70 m. de diámetro.

c) Estar-Comedor. En todos los casos se podrán agrupar las dependencias anteriores en un solo espacio, siendo la superficie mínima en función del número de dormitorios la siguiente:

Nº de dormitorios: 1 2 3 4

Sup. mínima (m²): 13 14 16 18

Las dimensiones serán tales que permitan inscribir un círculo de 3m. de diámetro.

En los alojamientos de propiedad vertical podrán disponerse varias estancias no dormitorios de modo que, siendo la superficie total igual a la suma de las superficies de sala de estar y comedor, cada una de ellas tengan una superficie

mayor de 6 m² y una al menos tenga 12 m².

d) Comedor-cocina. En función del número de dormitorios las superficies útiles mínimas son:

Nº de dormitorios: 1 2 3 4
Sup. mínima (m²): 6 10 12 14

Se podrá inscribir un círculo de 2,40 m. de diámetro.

e) Estar-comedor-cocina. Exclusivamente en el caso de apartamentos será posible agrupar estas tres dependencias, con una superficie útil del espacio resultante de 18 m². Se podrá inscribir un círculo de 1,60 m. de diámetro f) Dormitorio. en función del número de ocupantes los dormitorios tendrán las mínimas, excluidas las de los roperos, que se expresen a continuación:

Dormitorio Doble.....8,00 m².

Dormitorio Sencillo.....6,00 m².

En todos los alojamientos existirá un dormitorio cuya superficie mínima será de 10 m².

El diámetro del círculo inscribible será de 2,60 m en dormitorio doble y 1,80 en dormitorio sencillo.

g) Cocina. En función del número de dormitorios las superficies útiles mínimas son:

Nº de dormitorios: 1 2 3 4
Sup.mínima (m²): 5 6 8 10

Se podrá inscribir un círculo de 1,60 m. de diámetro.

h) Baño. La superficie mínima del Baño será de 4 m². Se podrá inscribir un círculo de 0,70 m. de diámetro.

i) Aseo. La superficie mínima del aseo, en el caso de que sea círculo de 0,70 m. de diámetro.

3. Altura libre mínima de las dependencias. La altura libre, que se medirá desde el enrase superior de solería hasta el cielo raso, ser como mínimo, en todas las estancias, de 2,50 m. En el resto de las dependencias será de 2,25 m.

4. Condiciones de distribución de las dependencias. Cada alojamiento, o apartamento, dispondrá de una dependencia de baño cuyo acceso no podrá efectuarse a través de dormitorios o cocina.

Si el acceso se realiza a través de la sala de estar o comedor, ambas dependencias han de quedar separadas por otra dotada de doble puerta, a excepción de los apartamentos en los que dicho acceso puede ser directo. En los alojamientos con más de un baño, el acceso a los que sobrepasan la unidad podrá realizarse directamente a través de los dormitorios. El lavadero tendrá acceso directo por la cocina o a través de patio. El acceso a los dormitorios no podrá realizarse desde otros dormitorios, cocinas baños, sino únicamente desde la sala de estar, comedor o pasillo de distribución.

5. Condiciones de los trasteros independientes de las viviendas. Se admitirán como trasteros anejos a las viviendas, locales destinados a ese fin exclusivo, sin incorporación posible a aquellas, y que tengan un acceso directo desde zonas comunes de circulación del edificio (portales, galerías, etc). En caso de viviendas unifamiliares el acceso al trastero se realizará desde el exterior. La superficie de iluminación exterior de los mismos, si la hubiera, estará situada por encima de 1,80 m. del nivel del suelo del local. La superficie útil del trastero será como máximo el 15% de la superficie útil de la vivienda a la que está adscrito.

ARTÍCULO 237.- DIMENSIONES MÍNIMAS Y CONDICIONES ESPECIALES DE PASILLOS Y ESCALERAS.

1. La anchura de los pasillos interiores de los alojamientos no podrán ser inferior a 0,80 m. Los comunes entre varios alojamientos tendrán un ancho mínimo de 1,20 m excepto si de ellos se accede a ascensor en cuyo caso tendrán 1,30 como mínimo.

Las escaleras se regularán por las siguientes condiciones:

a) Para alturas de edificios iguales o inferiores a Planta Baja + 3 plantas, las escaleras se podrán iluminar y ventilar cenitalmente, siempre que el hueco de iluminación en cubierta y de escalera en cada planta, así como el de ventilación en cubierta, sean, al menos de 1 m² de superficie.

b) La anchura mínima de las huellas de escalones, sin cortar su vuelo sobre la tabica, será de 27 cm. y la altura máxima de tabica será de 19 cm. excepto en las escaleras interiores de los alojamientos en las que se permite una variación de

hasta un 20% respecto a las medidas indicadas.

c) Numero máximo de peldaños o alturas en un solo tramo: 16.

d) La anchura mínima de las mesetas será de 1,00 m. excepto en aquellas desde las que se accede a uno o más alojamientos en que será de 1,50 m.

e) La anchura mínima de pasamanos de escalera será de 0,95 m. medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.

ARTÍCULO 238.- VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN DE LOS ALOJAMIENTOS Y DEPENDENCIAS.

1. En función del tipo de patio, definido en el apartado precedente de estas Normas Regulatoras de la Edificación, se podrán ventilar e iluminar alojamientos y dependencias con los siguientes criterios:

a) Patio de manzana. Podrán ventilar e iluminar a través de él alojamientos completos (sin hueco de ventilación e iluminación alguna a la vía pública) considerándose interiores y admitiéndose como tales.

b) Patio de parcela y Patio tradicional. Podrán ventilar e iluminar a través de él todas las dependencias, incluso la mayor estancia, pero no los alojamientos completos. Aquellos alojamientos cuya mayor estancia se ventile e ilumine desde un patio de parcela se considera interior y como tal se admite.

c) Patio de luces. Podrá ventilar e iluminarse al través de el todas las dependencias excepto la mayor.

d) Patio de ventilación. Podrán ventilar a través de el todas las dependencias con excepción de sala de estar, comedor y dormitorios. Se incluyen las escaleras y zonas comunes.

e) Patinillo. Podrán ventilar a través de él los baños, aseos y despensas o trasteros.

f) Chimeneas o conductos de ventilación (shunt). Se podrán ventilar por este medio los baños, aseos y despensas o trasteros, no siendo posible disponerlos

como único medio de ventilación de otras dependencias.

2. Dimensiones mínimas de huecos de ventilación. Toda estancia tendrá iluminación y ventilación directa al exterior mediante hueco de superficie no menor que una sexta parte (1/6) de la superficie útil de la misma. Se exceptúan los alojamientos de propiedad vertical, en las que se admite la posibilidad de iluminación u ventilación de los dormitorios a través de galería, que no podrá servir de dormitorio, y que tendrá hueco al exterior de superficie no menor a la mitad de su superficie de fachada. El hueco entre dormitorio y galería será de superficie igual o superior a un tercio (1/3) de la de aquel, y la anchura máxima de la galería será de 2,00 m. en todo el frente del dormitorio. Se recomienda facilitar la ventilación cruzada mediante montantes, lamas, etc. Será obligatoria la inclusión de un conducto de ventilación activada en la cocina.

3. Orientaciones: se intentará conseguir que las estancias estén orientadas hacia el sur y el mayor número de dormitorios deberán orientarse hacia los cuadrantes del sur y del este.

4. Tendido de ropa: en todas las viviendas existirá la posibilidad del tendido de ropa al exterior y, en su caso, con protección de vistas desde la calle.

ARTÍCULO 239.- CONDICIONES RELATIVAS AL DISEÑO DE ALOJAMIENTOS EXISTENTES.

1. Los alojamientos existentes no se considerarán ni Fuera de Ordenación ni de Ordenanzas por no cumplir las condiciones de diseño anteriormente especificadas, sin perjuicio de que se procure mejorar sus condiciones de habitabilidad.

2. Las obras de mejora o de rehabilitación tenderán a cumplir los parámetros de diseño de los artículos anteriores, pero sin que sea de obligado cumplimiento.

ARTÍCULO 240.- CONDICIONES DE SEGURIDAD.

1. Se recomiendan los sistemas constructivos tradicionales formados por muros de carga con luces máximas de forjado de 4,50 m. por ser suficiente para albergar los usos habituales para vivienda, y siempre que se utilicen estructuras de hormigón armado o metálicas, tendrán que estar perfectamente justificadas en el proyecto correspondiente y avalados por técnico competente.

2. Siempre que sea necesario el uso de cargaderos prefabricados de hormigón resistente y cuando su luz libre sea superior a 1,20 m. se requerirá igualmente el avalamiento técnico del profesional competente.

ARTÍCULO 241.- PREVENCIÓN DE INCENDIOS.

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios, establecen la Norma básica de la Edificación (NBE):CPI-91 y cuantas estuvieran vigentes en la materia, de cualquier otro rango o ámbito del Estado.

CAPÍTULO V.

NORMAS PARTICULARES RELATIVAS AL DISEÑO DE APARCAMIENTOS EN LOS EDIFICIOS.

ARTÍCULO 242.- CONDICIONES RELATIVAS A LOS APARCAMIENTOS Y GARAJES EN LOS EDIFICIOS.

1. Los aparcamientos, situados en las plantas bajas y de sótano de los edificios y aquellas que, con calificación previa en el Planeamiento, se dispongan en edificio exclusivo habrán de cumplir las condiciones mínimas que se expongan a continuación:

a) Situación: Los garajes pueden situarse en planta y sótanos, en parcelas interiores y en los patios de manzana. En sótanos podrán ocupar toda la dimensión de la parcela. En planta baja podrán ocupar el interior de las parcelas, siempre que la superficie libre restante cumpla con las dimensiones mínimas establecidas en el patio de parcela.

b) Condiciones dimensionales:

I) Cada plaza de garaje tendrá unas dimensiones mínimas de 2x20 x 4,50 m.

II) La altura libre mínima en todos los puntos será de 2,25 m.

III) Los huecos de acceso tendrán unas dimensiones mínimas de 3,00 de anchura por 2,25 de altura.

IV) Las rampas o pasajes de acceso tendrán una anchura mínima de 3,00 m. En el caso de que desde cualquier extremo de la rampa o pasaje no sea posible ver el otro, se le dará una mayor anchura que permita el cruce o se dispondrá de un semáforo.

V) La pendiente máxima de las rampas será del 20%, pero si el acceso se hace directamente desde la vía pública los cuatro primeros metros tendrán una pendiente máxima del 4%.

VI) Las rampas o pasajes de acceso no podrán ser utilizados por los peatones que dispondrán de accesos independientes o se habilitará una acera, levantada 15 cm sobre la calzada, de ancho mínimo 60 cm.

c) Condiciones de ventilación.

I) La ventilación se realizará por medio de huecos al exterior o a patios cuya superficie mínima será del 5% de la superficie del local si se encuentran situados en fachadas opuestas y un 8% si todas las aberturas están en la misma fachada.

II) En cualquier caso se deberá asegurar, auxiliándose de dispositivos de ventilación forzada si es preciso, una renovación mínima de aire de 15 m³/hora por metro cuadrado de superficie del local.

d) Condiciones de iluminación. El nivel de iluminación será como mínimo de 50 lux en la entrada y de 15 lux entre las plazas de aparcamientos y la zona de circulación.

e) Condiciones de las dotaciones.

I) A distancia inferior a 5 m. desde la entrada de cada planta se instalará una toma de agua provista de manguera de la longitud precisa para que el agua alcance el punto más apartado del local y un sumidero.

II) Se dispondrá un punto de luz cada 30 m² y una toma de corriente.

III) Se dispondrá un Extintor de incendios de 5 o más kg., por cada 100 m². de superficie o fracción superior a 50 m² . En locales de menos de 50 m² se situará un Extintor.

IV) Se dispondrá un recipiente de material resistente al fuego, con tapa abisagrada de las mismas características, para guardar trapos que pudieran estar impregnados de grasa o gasolina, cada 50 m². de superficie o fracción.

2. Las dotaciones mínimas de aparcamiento serán de 1 aparcamiento por cada 100 m² construidos o por vivienda más 1 aparcamiento por cada 50 m². de locales comerciales. La obligatoriedad o no de dejar dichos aparcamientos dentro de la parcela, se señala en las ordenanzas particulares.

3 No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aun cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

4. La dotación de suelo para aparcamiento podrá hacerse en la propia parcela o en la vía pública.

5. El Ayuntamiento, previo informe técnico, podrá considerar cumplida la dotación de aparcamiento de los edificios mediante las plazas que hubiere en la vía o espacios públicos, sobre o bajo rasante, en cuyo caso estará habilitado para el establecimiento de un canon de uso preferencial.

CAPÍTULO VI.

CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES.

ARTÍCULO 243.- DEFINICION Y ÁMBITO.

1. La condiciones estéticas o de composición son una serie de medidas que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana, con el propósito de obtener los

mejores resultados en la imagen de la ciudad.

2. Todas las actuaciones sujetas a licencia estarán reguladas mediante las presentes condiciones estéticas generales que serán matizadas con las condiciones estéticas particulares de cada una de las ordenanzas.

ARTÍCULO 244.- SALVAGUARDA DE LA ESTETICA URBANA.

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, corresponde al Ayuntamiento que podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética para la imagen de la ciudad debido al uso propuesto, las dimensiones del edificio, la composición, materiales, color y detalles constructivos de las fachadas. El Ayuntamiento podrá exigir estudios del impacto de la actuación, con utilización de documentos gráficos de las calles o paisajes urbanos en que tuviera repercusión.

2. El Ayuntamiento podrá establecer criterios para determinar la disposición y orientación de los edificios, en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales y puntos más característicos, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de la actuación y de las construcciones colindantes y la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área.

3. Los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle realizarán estudios del impacto de la actuación, analizando sus límites visuales, las vistas a conservar o crear, las siluetas características, puntos focales, arbolado y edificios existentes. La solución adoptada deberá contemplar los siguientes aspectos:

a) Creación de una estructura espacial comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos como de los espacios cerrados.

b) Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios.

c) Establecimiento de criterios para la selección de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento, así como de las colaboraciones permitidas para los mismos.

d) El estudio deberá de ir acompañado de la información gráfica suficiente, en planta o alzado, a escala entre 1:500 y 1:200, así como de los comentarios escritos que expliciten la solución adoptada.

ARTÍCULO 245.- FACHADAS.

1. La composición de las fachadas deberá adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno y específicas de las edificaciones.
2. Se habrán de tener en cuenta las condiciones establecidas para los elementos y materiales que le afecten.
3. Se pondrá especial cuidado en la ordenación de los huecos de planta baja o entreplanta, en su caso.

ARTÍCULO 246.- MEDIANERÍAS.

1. Deberán ser tratadas con materiales y colores que consigan su integración en el entorno y mantenimiento su decoro por los propietarios de la casa más alta de las dos colindantes.

ARTÍCULO 247.- MATERIALES DE FACHADA.

1. Se emplearán materiales de buena calidad, quedando proscritos los que por su blandura, permeabilidad o mal estado, perjudiquen el decoro de la vía pública.
2. La selección de los materiales, textura y color de los mismos, se hará en función de los criterios estéticos y de composición de cada zona.
3. El Ayuntamiento podrá obligar a la reparación de la fachada, así como al mantenimiento del buen estado de su terminación, pintura, etc. a costa de los propietarios afectados.

ARTÍCULO 248.- MODIFICACIÓN DE FACHADA.

1. Podrán modificarse las características de una fachada existente con un proyecto técnico que garantice un resultado homogéneo y adecuado a su entorno.
2. De acuerdo con ello, se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones según un proyecto técnico del conjunto de la fachada presentado por el propietario o comunidad de propietarios del edificio.

3. En los edificios en que existieran cerramientos aislados o independientes, así como anuncios, instalaciones, cables o elementos superpuestos, el Ayuntamiento podrá requerir la demolición o levantamiento de ello o bien su legalización, en su caso, mediante el proyecto técnico correspondiente.

ARTÍCULO 249.- CUBIERTAS.

1. En general serán de teja árabe, pudiendo admitirse en algunas edificaciones nuevas, soluciones con terrazas, como vendrá especificado en las ordenanzas particulares de suelo urbano.

2. Las aguas pluviales serán recogidas con canalones y bajantes hasta la red de alcantarillado. En el caso de que las bajantes sean vistas, los últimos 2 m. desde la acera, serán de función.

ARTÍCULO 250.- MARQUESINAS.

1. Solo se permitirán marquesinas sobre el portal de acceso o los huecos de planta baja, cuando en el proyecto técnico correspondiente, quede justificada su adecuación al entorno y a la composición de la fachada, sin perturbar la circulación ni los árboles, farolas o elementos existentes.

2. La altura libre desde la acera, será superior a los 3 m. debiendo quedar el vuelo retranqueado del bordillo de la acera 60 cm.

3. El canto no será superior a 12 cm. y no goteará a la acera.

ARTÍCULO 251.- TOLDOS.

1. Los toldos móviles se podrán colocar sobre los huecos de planta baja sin perturbar la circulación ni los árboles, farolas o elementos existentes.

2. La altura libre desde la acera será de 2,25 m. debiendo quedar el vuelo retranqueado del bordillo de la acera 60 cm.

ARTÍCULO 252.- ANUNCIOS.

1. Con independencia de lo señalado en las Normas Generales relativas al Diseño de los Edificios, los anuncios se dispondrán tanto en tamaño como su situación en el edificio, de manera que queden integrados en la composición de la fachada.

2. Los anuncios perpendiculares al plano de fachada se situarán a una altura mayor de 2,25 m. con un vuelo inferior a 0,60.

3. Para los anuncios que no estén en planta baja o sean luminosos, además de cumplir con todas la normas que regulan su instalación, requerirán, previamente a la solicitud de licencia, la conformidad de la comunidad de propietarios y en especial de los usuarios de huecos situados a menos de cinco metros del anuncio si es luminoso.

ARTÍCULO 253.- PORTADAS, ESCAPARATES Y VITRINAS.

1. En las plantas bajas alineadas a vial el máximo sobresaliente será de 10 cm. en aceras de anchura mayor de 1 m. y de 5 cm. en los de dimensión inferior.

2. Los escaparates y vitrinas se proyectarán de acuerdo con la calidad y composición del edificio y del entorno.

ARTÍCULO 254.- ELEMENTOS SUPERPUESTOS DE FACHADA.

1. Se cuidará muy especialmente las instalaciones superpuestas de aire acondicionado, chimeneas, tuberías o cables, rejas, etc.

que sin sobresalir más de 15 cm. tampoco perjudiquen la calidad de la escena urbana o la estética de los edificios.

2. La instalación de aparatos de aire acondicionado visibles desde la vía pública, requerirán un proyecto técnico donde quede justificada su adecuación en el conjunto estético urbano y del edificio.

3. Las salidas de humos y aire en fachada, no podrán estar por debajo de los tres metros.

ARTÍCULO 255.- CERRAMIENTOS.

1. Todos los solares deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre 2 y 3 m., fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

2. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

ARTÍCULO 256.- PROTECCION DEL ARBOLADO.

1. El arbolado existente en el espacio público y privado, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algún árbol, se procurará que afecte a los ejemplares de menos edad y porte.

2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta rápidamente.

3. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales.

TITULO SÉPTIMO.

NORMAS EN SUELO URBANO

CAPÍTULO I.

NORMAS GENERALES.

ARTÍCULO 257.- DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN.

1.- Constituyen el suelo urbano los terrenos que las NN.SS., de acuerdo con la legislación urbanística aplicable, incluyen en esta clase por encontrarse en alguno de estos supuestos:

a) Por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos se haya de construir o en su caso mantener, en concordancia con las condiciones de ordenación establecidas en el Planeamiento.

b) Por estar dotados de alguno de los servicios anteriores y formar parte de ámbitos de actuación que, siendo compatibles con el modelo de utilización del suelo previsto por el Planeamiento, estén consolidados con edificaciones al menos en las dos terceras partes de su superficie.

2.- La delimitación del suelo urbano se contiene en los Planos de Ordenación que contienen la clasificación del Suelo.

3.- Como consecuencia de la revisión de las NN.SS. para el suelo urbanizable , se incluirán en esta clase de suelo aquellos terrenos que lleguen a disponer de las condiciones previstas en el artículo 78.a) L.S., siempre que los mismos estén insertos en una unidad de ejecución cuyos propietarios hayan cumplimentado todas las obligaciones derivadas del planeamiento.

ARTÍCULO 258.- CONTENIDO.

1.- En los Planos de Ordenación se señalan y delimitan aquellas unidades de ejecución y ámbitos de planeamiento del suelo urbano en las que las NN.SS. exigen el ulterior desarrollo o complemento de sus determinaciones mediante la

formulación de Planes Especiales de Reforma Interior, Estudios de Detalle, o Proyectos de Urbanización o de Obras, documentos de planeamiento que responderán a los objetivos específicos fijados en estas normas.

El régimen urbanístico de esas unidades es el común al suelo urbano que se regula en el presente Planeamiento.

2.- En el resto del suelo urbano, las NN.SS. contienen la asignación de usos pormenorizados así como la reglamentación detallada del uso y volumen de los terrenos y construcciones y demás determinaciones que a tal fin señala la legislación urbanística.

ARTÍCULO 259.- FACULTADES Y DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO.

1.- Los propietarios de terrenos incluidos en este suelo podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y en especial a su urbanización y edificación en la forma y con las limitaciones que las presentes NN.SS. establecen con arreglo a la legislación urbanística.

2.- En el ejercicio de tales facultades, los propietarios de terrenos en suelo urbano tendrán derecho al ochenta y cinco por ciento (85%) del aprovechamiento de referencia que el presente Planeamiento establece para el suelo urbano. Tal derecho está sujeto al cumplimiento de las obligaciones y cargas que se indican en el apartado siguiente.

También, en ejercicio de tales facultades, los propietarios de suelo urbano tendrán derecho al mantenimiento de las edificaciones y usos existentes en sus parcelas, sin menoscabo, en todo caso, de los deberes y limitaciones a que con carácter general queda afecto tal derecho.

3.- Los propietarios del suelo urbano en cuyos terrenos no puedan materializarse aprovechamientos lucrativos por determinación de las NN.SS. o de sus instrumentos de desarrollo, serán compensados en función del aprovechamiento no materializable de acuerdo a lo previsto de estas Normas.

4.- En todo caso, los propietarios de suelo tendrán derecho al equitativo reparto de los beneficios y cargas del planeamiento, mediante los procedimientos de distribución que la Ley, y en su virtud, las NN.SS. establezcan.

5.- No obstante, las facultades de contenido urbanístico susceptibles de adquisición se irán incorporando gradualmente, en correspondencia con el proceso de ejecución del planeamiento conforme a los requisitos y plazos que este define.

ARTÍCULO 260.- DEBERES Y CARGAS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO.

1.- Los propietarios de terrenos y construcciones incluidos en el suelo urbano están obligados al cumplimiento de los siguientes deberes:

- a) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.

- b) Ceder el quince por ciento (15%) del aprovechamiento de referencia que el presente Planeamiento establece para el suelo urbano en su regulación de los instrumentos de gestión.

- c) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos, y conservarla conforme a lo establecido en las presentes NN.SS.

- d) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos, en los plazos establecidos.

- e) Edificar los solares en los plazos previstos en la preceptiva licencia.

- f) Destinarlos efectivamente al uso en cada caso establecido por estas NN.SS., manteniéndolo en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

- g) Igualmente quedarán sujetos al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y patrimonio arquitectónico y rehabilitación urbana.

- h) Costear las obras necesarias realizadas de conformidad con lo dispuesto en los dos apartados anteriores.

2.- El reparto equitativo de las obligaciones y cargas que se deriven de la aplicación de estas normas se efectuará a través de las áreas de reparto.

ARTÍCULO 261.- CONDICIONES GENERALES PREVIAS PARA LA EDIFICACIÓN.

1.- El suelo urbano, además de las limitaciones que impone las NN.SS. y el planeamiento que lo desarrolle, no podrá ser edificado hasta que no se dé cumplimiento a las siguientes condiciones:

a) Que esté aprobado definitivamente el proyecto de urbanización o de obras, si uno u otro fueren necesarios para la dotación de servicios urbanísticos.

b) Que esté totalmente ejecutada la urbanización del terreno, salvo que se autorice por la Administración y se asegure por la propiedad la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las condiciones y garantías que se establecen en el apartado siguiente.

c) Que se hayan cumplimentado previamente los trámites necesarios, conforme a estas Normas, del sistema de actuación correspondiente, en especial, para aquellas parcelas incluidas en unidades de ejecución, que el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o compensación haya adquirido firmeza, en vía judicial o administrativa, y que estén formalizadas la totalidad de las cesiones obligatorias de terrenos, libres de cargas, gravámenes y ocupantes de la correspondiente unidad de ejecución.

2.- No obstante, podrá ser autorizada la edificación de aquellos suelos en los que, además de haberse dado cumplimiento a las condiciones de los apartados b) y c) del párrafo anterior, se garantice suficientemente las cesiones obligatorias que correspondan a tales suelos.

3.- Las fincas situadas en suelo urbano que, por estar parcialmente afectada por las cesiones de terrenos obligatorias y gratuitas, que asuman dentro de sus propios límites la carga que les correspondería con arreglo al presente Planeamiento y no se encuentren en unidades de ejecución para el cumplimiento de los requisitos que se expresan en este apartado, podrán ser edificadas.

4.- Tendrán la consideración de solar aquellas superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan las condiciones señaladas en la Ley del Suelo.

5.- En suelo urbano cuando no se actúa a través de unidad de ejecución, podrá ser edificado si el proyecto presentado para la obtención de licencia de edificación fuera conforme con la ordenación urbanística correspondiente y el solicitante dispusiera del aprovechamiento urbanístico preciso de conformidad con las presentes NN.SS.

ARTÍCULO 262.- EDIFICACIÓN PREVIA A LA CONDICIÓN DE SOLAR.

1.- En cumplimiento de lo establecido en el apartado b) del número 1 del punto anterior, los propietarios de terrenos de suelo urbano incluidos en unidades de ejecución que, siendo aptos para su edificación no tengan la condición de solar, podrán edificar siempre que se cumplan los requisitos señalados por los apartados a) y c) del número 1 del mismo punto y en especial los siguientes:

a) Que por el estado de ejecución de las obras de urbanización o la entidad de éstas, se considere previsible que a la terminación de la edificación la misma contará con los servicios, fijándose en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que deberá ser menor que el de la terminación de la edificación.

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

c) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, por importe del ciento seis por ciento (106%) del valor de las obras de urbanización. La fianza deberá incluir el posible aumento de los costos de ejecución por incremento del Índice de precios al consumo. La garantía podrá ser parcialmente liberada a medida que se vayan certificando ejecuciones parciales de la obra urbanizadora.

2.- El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

El resto de los espacios libres privados o que formen parte como elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas en proporción a sus cuotas o porcentajes de participación.

3.- Las etapas de ejecución deberán fijarse en zonas funcionalmente coherentes, procurando que su superficie, edificabilidad y equipamientos sean proporcionales a las de toda la unidad de ejecución, y tendrán que ser aprobadas por el Ayuntamiento.

4.- No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no está realizada totalmente la urbanización que les afecte y estén en condiciones de funcionamiento

los servicios públicos necesarios siendo de aplicación lo dispuesto en el número 2 del artículo 40 del R.G.U.

Parte segunda: Gestión del Suelo Urbano

ARTÍCULO 263.- DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN.

- 1.- Las NN.SS. delimita unidades de ejecución que se grafían en el Plano de su competencia.
- 2.- La delimitación de unidades de ejecución no contenidas en las presentes NN.SS. se ejecutará al procedimiento seguido en el artículo 38 apartado 1 del R.G.U.
- 3.- Para modificar unidades de ejecución ya delimitadas se seguirá igualmente el trámite indicado en el apartado anterior.

ARTÍCULO 264.- ACTUACIÓN MEDIANTE UNIDADES DE EJECUCIÓN.

- 1.- Las unidades de ejecución se desarrollarán por el sistema de actuación que el Ayuntamiento elija en cada caso.
- 2.- Cuando se determinara un sistema de gestión privada, transcurriendo los plazos establecidos en este Planeamiento, o en su defecto, cuatro (4) años a contar desde la aprobación definitiva del Planeamiento, para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización computados desde la delimitación de la correspondiente unidad de ejecución, sin que dicho cumplimiento se hubiera producido, se observarán las siguientes reglas:
 - a) El Ayuntamiento podrá sustituir el sistema por otro de gestión pública.
 - b) Se garantizará a los propietarios no responsables del incumplimiento los derechos vinculados a la ejecución del planeamiento o la valoración urbanística para los supuestos de expropiación como sistema de actuación.

Se entiende a estos efectos, como propietarios cumplidores aquellos que antes de la finalización de los plazos establecidos ofrezcan constituir depósito o prestar aval por un importe equivalente al veinticinco por ciento (25%) de los costes de urbanización y gestión aún pendientes, garantizado eficazmente estas garantías en el plazo e importe que el Ayuntamiento les notifique.

Los restantes propietarios serán expropiados por el valor del cincuenta por ciento (50%) del aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación o el resultante del planeamiento anterior si éste fuera inferior.

c) Si el sistema de actuación elegido fuere el de expropiación, el valor urbanístico a efectos de determinación del justiprecio de las parcelas cuyos propietarios conservaran el derecho a adquirir el aprovechamiento urbanístico será el correspondiente al setenta y cinco por ciento (75%).

3.- Cuando la ejecución de la unidad deba producirse por el sistema de cooperación u otro equivalente, los propietarios adquirirán el aprovechamiento urbanístico correspondiente, siempre que cumpla los deberes y cargas inherentes al sistema.

**ARTÍCULO 265.- UNIDADES DE EJECUCIÓN: EDIFICABILIDADES MÁXIMAS Y MÍNIMAS.
NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS.**

1.- Las edificabilidades que se señalan en las fichas de planeamiento para cada unidad de ejecución podrán modificarse con arreglo a los valores máximos o mínimos que se establezcan, en su caso, dentro de las fichas particulares de cada unidad de ejecución, si bien habrá de respetarse en todos los supuestos la edificabilidad total de la unidad de ejecución. Cuando no se establezcan tales límites específicos se aplicarán las reglas que señala el número siguiente y las de transformación que regula el punto siguiente (Transformación de edificabilidades).

2.- El número máximo de viviendas señalado en aquellas fichas de unidades de ejecución que prevén usos residenciales no podrá, en ningún caso, ser excedido en el planeamiento de desarrollo de las NN.SS. En su caso, la edificabilidad correspondiente a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que se contempla para cada unidad de ejecución en los cuadros mencionadas, tiene carácter mínimo para la misma.

3.- Cuando en la ejecución de una unidad correspondiente a viviendas de Protección Pública, se revelase de imposible cumplimiento las edificabilidades determinadas, por circunstancias sobrevenidas ajenas a la voluntad de los propietarios, como puedan ser la modificación de la legislación vigente sobre ese tipo de vivienda, la falta de calificación provisional de un proyecto para Viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y otra semejantes se observarán las siguientes reglas:

a) Si la imposibilidad de edificar Viviendas sujetas a algún régimen de protección pública afectase en general a los propietarios de una unidad de

ejecución o a una elevada proporción de los mismos procederá modificar el Plan Especial de Reforma Interior para transformar las edificabilidades conforme a lo dispuesto en los apartados siguientes. Si esta modificación, en los términos expresados en dichas normas, fuere imposible se entenderá que el Plan Especial de Reforma Interior admite la edificación de viviendas en régimen libre sin que en ningún caso se pueda incrementar el número de viviendas máximo establecido en el Planeamiento. El exceso de aprovechamiento que resultase de esta transformación se compensará con los propietarios de terrenos destinados a sistemas locales, preferentemente a los adscritos a la misma área de reparto.

b) Si la imposibilidad sobrevenida afectase singularmente a uno o varios propietarios en la unidad de ejecución se transformará, en cuanto a ellos, el destino de los edificios en viviendas en régimen libre, sin que, en ningún caso, se pueda incrementar el número máximo de viviendas establecido por el Plan Especial de Reforma Interior correspondiente. El derivado del cambio de destino a vivienda de régimen libre con otros propietarios de la unidad de ejecución, por haberse realizado ya la reparcelación, el afectado podrá compensarlo directamente con propietarios de dotaciones o sistemas locales, aunque la superficie de éstos no hubiese sido considerada en el cálculo del aprovechamiento tipo del área de reparto, de tal manera que dicho aprovechamiento resulte inalterado; salvo acuerdo entre las partes, se aplicará el procedimiento de la reparcelación económica regulada en el artículo 116 del R.G.U.

ARTÍCULO 266.- TRANSFORMACIÓN DE EDIFICABILIDADES.

1.- Los Planes Especiales de Reforma Interior que desarrollan las NN.SS. de las unidades de ejecución de suelo urbano podrán alterar las edificabilidades parciales de acuerdo con las siguientes reglas:

a) La edificabilidad correspondiente a Vivienda sujetas a algún régimen de protección pública en cada unidad de ejecución podrá aumentarse hasta un límite igual al que resulte de multiplicar por uno con tres (1,3) la edificabilidad inicialmente asignada por las NN.SS., pudiendo transformar el resto en edificabilidad para otros usos, aplicando, en todo caso, los correspondientes coeficientes de homogeneización del valor aplicable a la unidad de ejecución, conforme los cuadros mencionados.

b) La edificabilidad conjunta correspondiente a usos comerciales en régimen de Protección Pública, o en régimen libre, podrá incrementarse hasta un límite igual al que resulte de multiplicar por uno con veinticinco (1,25) la edificabilidad inicialmente asignada por las NN.SS., pudiéndose detraer dicha edificabilidad de otros usos, sin perjuicio de los límites que para ellos se establecen en esta normativa y la correspondiente aplicación de los

coeficientes de homogeneización.

c) La edificabilidad de cualquiera de los usos no contemplado anteriormente admitirá oscilaciones por encima y por debajo de las inicialmente asignadas por las NN.SS., siempre que tales oscilaciones queden comprendidas dentro del entorno que define el producto de los correspondientes valores iniciales por cero con ocho (0,8) y por uno con dos (1,2), con idénticas condiciones que las establecidas en los apartados a) y b).

2.- Las transformaciones reguladas en el número anterior no implican modificación de las NN.SS., siempre que respeten la edificabilidad total que para todos los usos asigna como máximo el Planeamiento en cada unidad de ejecución. Dichas transformaciones no podrán modificar las señaladas particularmente en las fichas de aquellas unidades de ejecución que contengan edificabilidades máximas o mínimas para cada uso.

ARTÍCULO 267.- EXCESOS Y DEFECTOS DE APROVECHAMIENTO.

1.- Los excesos o defectos de aprovechamientos resultantes, tanto si se actúa conjuntamente mediante unidades de ejecución, como si se hace aisladamente se resolverán en la forma prevista en estas Normas.

ARTÍCULO 268.- EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN.

1.- En aquellas unidades de ejecución en las que se haya fijado el sistema de actuación por Cooperación, los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización. La aplicación de este sistema exige la reparcelación de los terrenos, salvo que sea innecesaria de conformidad con lo previsto en el Reglamento de Gestión Urbanística.

El Ayuntamiento podrá crear una sociedad urbanizadora con capital municipal o participar mayoritariamente en una empresa mixta para ejecutar las obras.

2.- En las unidades de ejecución que vayan a ser ejecutadas por el sistema de Compensación, los propietarios gestionan y realizan las obras de urbanización, cuyos proyectos se harán por encargo del Ayuntamiento o de la Junta de Compensación, correspondiendo el pago a la referida entidad urbanística colaboradora. No obstante, el Ayuntamiento, para estos casos podrá ejecutar las obras de urbanización si se establece un convenio entre las partes para llevar a cabo tal actuación siendo a cargo de la Junta de Compensación el importe total de

las obras.

ARTÍCULO 269.- PAGO DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN.

1.- Los gastos del proyecto y de la ejecución de las obras de urbanización en el sistema de cooperación corresponderán en todo caso a los propietarios de los terrenos situados en las unidades de ejecución, por sí mismos o a través de la entidad urbanística colaboradora, constituida para su gestión, y siempre a través de estas entidades cuando en virtud de la ley sea obligatoria su constitución.

2.- El importe de estos gastos será abonado al Ayuntamiento, cuando hubiesen sido desembolsado por éste o le corresponda su desembolso en el futuro, de acuerdo con las siguientes condiciones generales:

a) Deberá ser ingresados en efectivo en las arcas municipales con anterioridad a la adjudicación de las obras.

No obstante, si las obras de urbanización estuviera previsto ejecutarlas en un plazo superior a seis (6) meses se efectuará la previsión de gastos por semestres, siendo exigible su desembolso a los propietarios anticipadamente, según las fases de ejecución previstas.

El pago anticipado correspondiente a cada semestre deberá efectuarse en el plazo de un (1) mes desde el requerimiento que se formule por el Ayuntamiento y una vez dicho plazo, el Ayuntamiento podrá proceder a la exacción de las cuotas por vía de apremio.

b) El Ayuntamiento podrá conceder fraccionamientos o aplazamientos del pago de los costes de urbanización a solicitud de los particulares. El aplazamiento que se conceda no podrá ser superior a cinco (5) años y el beneficiario deberá prestar garantía suficiente a juicio del Ayuntamiento.

Los aplazamientos en el pago de las cuotas devengarán en favor del Ayuntamiento anualmente el tipo de interés básico del Banco de España o el establecido con la entidad con la que el Ayuntamiento haya concertado el crédito que ampare las actuaciones municipales de urbanización, si este último tipo de interés fuera superior.

c) Cuando el Ayuntamiento lo autorice y a estos efectos se establezca un convenio con los propietarios, podrá sustituirse el pago de todos o parte de los gastos de proyecto y de ejecución de la urbanización, mediante la cesión de éstos al Ayuntamiento, gratuitamente, libre de cargas, gravámenes y ocupantes, de terrenos edificables en proporción suficiente para compensar

tales gastos, cuyo importe deberá quedar establecido en el convenio.

CAPÍTULO II.

ORDENANZAS PARTICULARES

Primera parte: CASCO ANTIGUO T-1.

ARTÍCULO 270.- DEFINICIÓN.

1.- Se entiende por casco antiguo el conjunto de edificios y elementos estructurantes del territorio que configuran el casco urbano tradicional.

ARTÍCULO 271.- ÁMBITO.

1.- Están sujetas a estas ordenanzas las edificaciones situadas en esta zona, según se señala en los planos de Clasificación y Calificación del suelo de las presentes Normas Subsidiarias.

ARTÍCULO 272.- CONDICIONES DE SOLAR.

1.- Ninguna parcela catastral existente actualmente será considerada como no edificable por causa de su dimensiones.

2.- Se permitirá la división de una parcela catastral en otras menores siempre que cada una de las resultantes tenga una superficie entre la alineación y el fondo máximo edificable mayor de 100 M² y un ancho de fachada mayor de 6 metros.

3.- Sólo se permitirá la agregación de parcelas en el caso de que la superficie entre la alineación y el fondo máximo edificable de la parcela resultante sea menor de 150 M².

ARTÍCULO 273.- CONDICIONES DE SALUBRIDAD E HIGIENE.

1.- No se permitirán viviendas que no sean exteriores.

2.- Se entiende por vivienda exterior aquella que tenga una fachada de al menos 4 m. a un espacio público (calle, plaza o área libre).

ARTÍCULO 274.- CONDICIONES DE USO.

1.- El uso dominante será el residencial en viviendas en régimen de propiedad vertical, en edificaciones adosadas.

2.- El uso secundario será el residencial en viviendas en régimen de propiedad horizontal en edificios adosados.

3.- Los usos complementarios serán aquellos que reúnen características propias del uso terciario.

ARTÍCULO 275.- USO TERCIARIO.

1.- Uso comercial: Se desarrollará en locales comerciales independientes, y se localizará únicamente en planta baja. El uso de Hostelería, podrá localizarse en planta baja y primera.

2.- Uso de oficina: Este uso, tanto el destinado a actividades administrativas, como oficinas privadas o despachos profesionales podrá localizarse en cualquier situación de la edificación, pero sujeto a la limitación de ocupar como máximo el 50% de la superficie útil, habiendo de ser ocupado el resto por el uso comercial.

3.- Uso recreativo-relación social: Este uso estará localizado únicamente en planta baja, y se desarrollara en locales comerciales independientes.

4.- Uso socio-cultural: Este uso se admite en cualquier situación de la edificación

ARTÍCULO 276.- USOS COMPATIBLES.

1.- Uso institucional: De este uso, se mantendrán como usos complementarios los destinados a uso público administrativo, y uso residencial, admitiéndose en cualquier situación de la edificación o incluso en edificios de uso exclusivo.

2.- Uso hotelero: Se admite en cualquier situación de la edificación, o incluso en edificios de uso exclusivo, considerándolo como uso terciario.

ARTÍCULO 277.- USOS INCOMPATIBLES.

1.- Se mantendrán como usos incompatibles los no incluidos en los apartados anteriores y en especial los destinados a usos industrial.

ARTÍCULO 278.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

1.- Las alineaciones a la vía pública fijados en los planos de Determinaciones de Planeamiento o en las fichas técnicas de unidades de ejecución son obligatorias, lo que quiere decir que la edificación deba ceñirse a ellas en su totalidad, no permitiéndose ningún tipo de saliente ni retranqueo de cuerpos de edificación.

2.- La profundidad máxima edificable cumplirá las siguientes condiciones:

a) En planta baja, independientemente del uso el fondo máximo edificable sera del 100% de la parcela.

b) En cualquier caso habrá de establecerse un fondo máximo edificable de 2/3 de la profundidad de la parcela en las plantas altas.

c) En las parcelas destinadas a alojamientos de propiedad vertical (edificio unifamiliar), se permitirá edificar en planta baja, el fondo máximo edificable, siempre que se cumpla con las condiciones mínimas establecidas para patio de luces.

d) En las parcelas destinadas a alojamiento de propiedad horizontal (edificio plurifamiliar), los patios tradicionales y los posteriores al fondo máximo edificable contarán con acceso directo y a ser posible visible, desde un espacio público, portal, caja de escaleras, etc. a fin de posibilitar la obligada limpieza de los mismos, asegurar su no privatización por parte de los usuarios de las plantas bajas y permitir el disfrute de su uso a la comunidad de vecinos de la parcela, Se permitirán construcciones en planta baja, hasta el del fondo máximo edificable, siempre que se cumpla con las condiciones mínimas establecidas para el patio de parcela.

3.- En los edificios actualmente existentes en los que se actúe con operaciones de rehabilitación, se respetarán sus propias condiciones de edificación y no necesitarán cumplir el fondo máximo edificable.

4.- El fondo edificable, solo podrá ser medido desde la alineación de calle a la que el solar de frente, o a dos calles en caso de solar de esquina.

ARTÍCULO 279.- ALTURA EDIFICABLE.

1.- La altura máxima de la edificación será de 7.00 m. o dos plantas medidos desde la cota de la acera hasta la cara inferior del forjado de la última planta, medida en el punto medio de la fachada.

2.- Se permitirá una altura de 9,00 metros o 3 plantas en las edificaciones que dan fachada a las siguientes calles:

*Avenida García Herrera, C/Alfaguara, C/Calvario, Plaza de la Constitución, C/Tajos, C/Mesones, C/Agua hasta encuentro con C/ Nueva y C/Cerrillo hasta comienzo de C/Virgen del Rosario.

3.- La altura máxima de planta baja será de 3.30 m. libres desde la cota de la acera hasta la cara inferior del forjado de la planta primera. Esta altura, estará medida en el punto medio de la fachada.

4.- Uso recreativo-relación social: Este uso estará localizado únicamente en planta baja, y se desarrollara en locales comerciales independientes.

5.- Uso socio-cultural: Este uso se admite en cualquier situación de la edificación

ARTÍCULO 280.- VUELOS Y SALIENTES EN FACHADAS.

1.- A partir de la línea de fachada, los únicos vuelos permitidos serán los balcones y las cornisas.

2.- Los balcones tendrán un vuelo máximo de 0.40 m, una longitud máxima de 2.00 metros y un canto de losa máximo de 0.15 m.

3.- Las cornisas, aleros, viseras y marquesinas tendrán un vuelo máximo de 0.40 m.

4.- Las jambas de portadas y huecos, así como los salientes decorativos no podrán sobresalir de la línea de fachada más 10 centímetros.

5.- Los toldos de las tiendas quedarán por dentro del bordillo de la acera 0.40 m., respetando el arbolado si lo hubiese y quedando el punto mas bajo a luna altura no inferior a 2 metros.

6.- Los anuncios, muestras etc. que se instalen en fachada, preferentemente deben quedar enmarcados dentro de los huecos de planta baja, sin sobresalir del plano de fachada. Estos no podrán sobrepasar la altura de 3.50 m., su altura máxima será menor de 0.80 m. y no podrán sobresalir más de 0.80 m. del plano de fachada, no debiendo en ningún caso sobresalir del bordillo de la acera.

ARTÍCULO 281.- COMPOSICIÓN DE HUECOS DE FACHADAS Y MATERIALES.

1.- En las plantas altas la composición de huecos deberá estar en concordancia con la de los edificios circundantes de construcción tradicional.

2.- Los huecos deberán tener en su mayor dimensión en sentido vertical y preferentemente llegarán hasta el suelo de la planta y su anchura máxima será de 1.20 m.

3.- La suma de las superficies macizas entre huecos será mayor que la suma de las superficies de huecos.

4.- En planta baja, se procurará que el diseño de los establecimientos comerciales se adopten en lo posible a la composición tradicional de huecos.

5.- Los antepechos en balcones serán de barrotes metálicos verticales y no podrán llevar elementos de obra.

6.- Los materiales en fachada serán los tradicionalmente usados, y a este efecto se dan las siguientes condiciones:

a) Las fachadas se ejecutarán con acabados lisos, prohibiéndose expresamente los enfoscados a la tirolesa o acabados en granulados gruesos.

b) Se admiten los zócalos en fachada, quedando especialmente prohibidos los azulejos.

c) Los herrajes de balcones y ventanas deberán ser sencillas y estar diseñados acordes con los tradicionalmente usados en el casco.

ARTÍCULO 282.- CUBIERTAS.

1.- Las cubiertas podrán ser de teja árabe o terrazo. Las cubiertas de teja deberán tratarse en las pendientes usuales en el casco, no sobrepasándose la pendiente del 70%.

2.- En las cubiertas en terraza, el antepecho no podrá sobrepasar la línea de fachada, y tendrá como máximo 1 m. de altura.

ARTÍCULO 283.- ÁTICOS

1.- Sobre la última planta autorizada será posible construir áticos destinados a uso residencial, utilizando para ello el espacio situado bajo cubierta.

2.- Dichos áticos se realizarán con sujeción a las siguientes condiciones de composición:

a) Estarán contenidos en el diedro real formado por los planos que incluyendo las líneas de cornisa de la edificación en todas sus fachadas exteriores e interiores tengan una pendiente inferior al 45%. Se entiende como línea de cornisa a estos efectos a la plasmación sobre el plano de fachadas de la altura máxima permitida.

b) La altura libre en la cumbre no será mayor de 4,00 metros.

c) El parámetro vertical contenido entre la cara superior del último forjado horizontal y la línea de cornisa tendrá una altura no superior a 1,20 metros y en él no podrán disponerse huecos.

d) La iluminación y ventilación de estos espacios se resolverá mediante la apertura de huecos en el plano del faldón o disponiendo terrazas que en ningún caso podrán situarse en la primera crujía.

ARTÍCULO 284.- APARCAMIENTOS INTERIORES A PARCELAS.

En las edificaciones de nueva planta sobre solares existentes y en las actuaciones de renovación de edificaciones en esta zona, habrá de garantizarse 1 plaza de aparcamiento cubierto por vivienda ó 1 plaza cada 50 m².c. de uso terciario, en el interior de la parcela edificable, de dimensiones mínimas útiles de 2,20 x 4,50 metros.

Segunda Parte: ENSANCHE POPULAR. T-2

ARTÍCULO 285.- DEFINICIÓN

1.- Se entiende por ensanche popular el conjunto de edificaciones que conforman trama urbana del casco, desarrollado en el tiempo sin planeamiento previo y mediante crecimiento natural y autóctono, como ensanche del casco antiguo.

ARTÍCULO 286.- ÁMBITO

1.- Están sujetas a estas ordenanzas las edificaciones situadas en esta zona, según se señala en los planos de Clasificación y Calificación del suelo de las presentes

Normas Subsidiarias.

ARTÍCULO 287.- CONDICIONES DE SOLAR

- 1.- Será edificable toda parcela de las existentes en el actual catastro de urbana.
- 2.- Se considera solar edificable el que cumple con las siguientes condiciones, en operaciones de parcelación, reparcelación y/o segregación de la actual parcela catastral:
 - Superficie mínima edificable en planta 120 M2.
 - Longitud mínima de fachada 7 M.
 - Fondo mínimo 15 M.
- 3.- En las promociones globales de grupos de edificaciones adosadas para uso residencial de propiedad vertical, los valores mínimos serán:
 - Superficie: 3.000 m2.
 - Diámetro del círculo inscribible: 30,0 m.
- 4.- Se entiende por superficie edificable aquella que no forma parte total o parcialmente de vías públicas, espacios libres o zonas de reserva, y que estén dentro de las alineaciones.

ARTÍCULO 288.- CONDICIONES DE SALUBRIDAD E HIGIENE.

- 1.- No se permitirán viviendas que no sean exteriores.
- 2.- Se entiende por vivienda exterior aquella que tenga una fachada de al menos 4 m. a un espacio público (calle, plaza o área libre).

ARTÍCULO 289.- CONDICIONES DE USO.

- 1.- El uso dominante será el residencial, en viviendas en régimen de propiedad vertical en edificación adosada.
- 2.- El uso secundario será el residencial en viviendas en régimen de propiedad horizontal en edificación adosada.

3.- Los usos complementarios son aquellos que reúnen características propias del uso terciario.

ARTÍCULO 290.- USO TERCIARIO.

1.- Uso comercial: Se desarrollarán en locales comerciales independientes y se localizará únicamente en planta baja. El uso de hostelería podrá localizarse en planta baja y primera.

2.- Uso de oficinas: Este uso, tanto el destinado a actividades administrativas, como oficinas privadas o despachos profesionales, podrán localizarse en cualquier situación de la edificación, pero sujeto a la limitación de ocupar como máximo el 50% de la superficie útil, habiendo de ser ocupado el resto por el uso residencial.

3.- Uso recreativo: Estará localizado únicamente en planta baja y se desarrollará en locales comerciales independientes.

ARTÍCULO 291.- USOS INCOMPATIBLES.

1.- Se mantendrán como usos incompatibles los no incluidos en los apartados anteriores, y en especial los usos destinados a usos industriales.

ARTÍCULO 292.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

1.- Alineaciones.

La alineación de edificación, será generalmente la coincidente con el actual catastro de urbana.

En las nuevas promociones de parcelación y/o edificación se mantendrán los siguientes criterios:

T2.1: Alineación a lindero público.

T2.2: Retranqueo de 3 m. de lindero público.

T2.3: Retranqueo ³ 5 m. de lindero público.

2.- La profundidad máxima edificable cumplirá las siguientes condiciones:

A) Parcela existente en el actual catastro de urbana.

a) La ocupación en planta queda limitada a un fondo máximo edificable que se fija en 20 m.

b) Si la edificación se organiza alrededor de un patio tradicional, se permitirá superar el fondo máximo edificable hasta los linderos traseros de la parcela siempre que la ocupación máxima de la parcela no supere el 80%.

c) En los edificios actualmente existentes en los que se actúe con operaciones de rehabilitación, se respetarán sus propias condiciones de edificación y no necesitarán cumplir el fondo máximo edificable.

d) En las parcelas destinadas a alojamiento horizontal (edificio plurifamiliar), los patios tradicionales y los posteriores al fondo máximo edificable, contarán con acceso directo y a ser posible visible, desde un espacio público, a fin de posibilitar la obligada limpieza de los mismos, asegurar su no privatización por parte de los usuarios de las plantas bajas y permitir el disfrute de su uso a la comunidad de vecinos de la parcela.

e) Solo se permitirán construcciones en planta baja, fuera del fondo máximo edificable, que tengan que ver con el aparcamiento de vehículos de los propietarios de las viviendas, siempre que la superficie libre restante cumpla con las condiciones mínimas establecidas para el patio de parcela.

B) Promoción individual parcela a parcela o promoción en grupos o conjuntos.

El fondo máximo edificable será de 20 mts. en todas las plantas; medido desde la alineación de red viaria.

En los casos de promociones de grupos o conjuntos, se admitirá una profundidad máxima superior a la limitación anterior mediante el desarrollo y tramitación de Estudio de Detalle.

3.- Distancias a linderos privados.

a) Parcela existente en el actual catastro de urbana.

Laterales. Nula. Edificación en medianería.
Trasero. Mayor de 3,0 m.

b) Promoción individual parcela a parcela.

Laterales. Nula. Edificación en medianería.
Trasero. Mayor de 3,0 mts.

c) Promoción en grupos o conjuntos.

Edificación adosada. Si algún lindero de la parcela es privado, la distancia habrá de ser mayor de 5,0 m.

4.- Ocupación máxima.

a) Parcela existente en el actual catastro de urbana.

La resultante de las anteriores condiciones.

b) Promoción individual parcela a parcela o promoción en grupos o conjuntos.

60% en ambas plantas.

5.- Edificabilidad máxima neta de la parcela.

a) Parcela existe en el actual catastro de urbana.

La resultante de las anteriores condiciones.

b) Promoción individual parcela a parcela; o promoción en grupos o conjuntos.

1,50 m².t./m².s.

ARTÍCULO 293.- VUELOS Y ELEMENTOS SALIENTES EN FACHADA

La construcción de vuelos tendrá los límites siguientes:

- Solo se permiten en las plantas altas de la edificación.
- La ménsula será inferior a 0,60 m., con canto inferior a 0,10 m.
- La longitud unitaria de cada elemento en voladizo será inferior a 2,00 metros.
- La suma total de las longitudes de todos los elementos será inferior al 50% de la longitud total de la fachada.
- Estarán separados, al menos, 0,60 m. del borde de los linderos laterales.
- Vuelos abiertos (balcones): Sus cerramientos serán livianos y con características diáfanos.
- Vuelos cerrados (cierres): Deberán estar acristalados.

ARTÍCULO 294.- CERRAMIENTOS

Cuando la alineación de fachada ha de ser retranqueada, el cerramiento de la parcela se hará con fábrica de piedra o ladrillo, no más alto de 70 cms. y con celosía abierta, seto, reja o malla metálica, hasta totalizar altura no superior a 2,50 mts. Se prohíben las alambradas con espinos.

ARTÍCULO 295.- APARCAMIENTOS Y GARAJES EN LOS EDIFICIOS Y PARCELAS

En las edificaciones de nueva planta sobre solares existentes y en las actuaciones de renovación de edificaciones en esta zona, habrá de garantizarse 1 plaza de aparcamiento cubierto por vivienda ó 1 plaza cada 50 m².c. de uso terciario, en el interior de la parcela edificable, de dimensiones mínimas útiles de 2,20 x 4,50 metros.

Excepciones: Parcela existente en el actual catastro de urbana.

El cumplimiento de lo establecido solo podrá omitirse:

1º.- Si el vial público de acceso a la parcela no puede tener tráfico rodado.

2º.- Si por las dimensiones o estructura de la parcela se demuestra la auténtica imposibilidad de dicho cumplimiento.

Tercera Parte: ENSANCHE RESIDENCIAL EXENTO T3

ARTÍCULO 296.- DEFINICIÓN

1.- Se entiende por ensanche residencial exento o extensivo, a la localización en el suelo, generalmente, anexo al casco, del uso residencial en viviendas aisladas en parcela.

ARTÍCULO 297.- ÁMBITO

1.- Están sujetos a estas Ordenanzas las edificaciones situadas en esta zona, según se señala en los planos de Clasificación y Calificación del suelo de las presentes Normas Subsidiarias.

ARTÍCULO 298.- CONDICIONES DE SOLAR

1.- Se considerará solar edificable, sujeto a esta ordenanza, aquellas que cumplan las siguientes condiciones mínimas, en función de las siguientes zonas delimitadas:

* Zona T3.1 : Superficie de parcela mínima neta ³ 300 m².s.

* Zona T3.2 : Superficie de parcela mínima neta ³ 500 m2.s.

* Zona T3.3 : Superficie de parcela mínima neta ³ 10.500 m2.s.

La forma de la parcela será tal que, en cualquiera de los casos puede inscribirse un círculo de 15 metros de diámetro mínimo.

ARTÍCULO 299.- CONDICIONES DE USO

1.- El uso exclusivo será el residencial en viviendas unifamiliares exentas o aisladas en parcela.

2.- Se admite el adosamiento pareado de dos en dos viviendas unifamiliares, individualizadas en parcela.

3.- Como usos compatibles se admiten los de equipamiento público, áreas libres y aparcamientos. Igualmente se admite el uso comercial de apoyo a la actividad residencial.

ARTICULO 300.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

1.- Edificabilidad neta de la parcela.

En función de las zonas, se establece la siguiente edificabilidad neta máxima por parcela:

* Zona T3.1 : 0,50 m2.t./m2.s.

* Zona T3.2 : 0,40 m2.t./m2.s.

* Zona T3.3 : 0,05 m2.t./m2.s.

2.- Ocupación máxima de la parcela por edificación.

En función de las zonas, se establece la siguiente ocupación máxima de parcela.

* Zona T3.1 : 50 %.

* Zona T3.2 : 40 %.

* Zona T3.3 : 5 %.

3.- Viviendas pareadas.

Se admiten las viviendas pareadas en la zona T3.1 con las siguientes condiciones:

1.- La edificación podrá adosarse a uno de los linderos laterales.

a) En los casos de viviendas pareadas, cuando la edificación colindante sea medianera.

b) En caso de actuación conjunta en dos viviendas colindantes, en soluciones de proyecto unitario, o en cualquier caso, cuando exista acuerdo entre los propietarios, presentando ante el Ayuntamiento Acta Notarial de los elementos que se adosan, conforme entre las dos propiedades colindantes.

c) Cuando el planeamiento en desarrollo de estas Normas Subsidiarias ordene y determine las parcelas que presentarán adosamiento en pareja.

3.- En estos casos se mantienen todas las ordenanzas anteriormente expuestas salvo las distancias a los linderos privados que serían:

- Un lateral: Nulo. Edificación entre medianerías.

- El otro lateral: Mayor de 3,00 metros.

- Trasero: Mayor de 3,00 metros.

4.- Altura de la Edificación: La altura máxima edificable será de planta Baja + 1 planta ó 7 metros desde la rasante de la parcela ya urbanizada.

5.- Separación de edificación a lindero público. La separación mínima de la edificación a linderos públicos será de 5,00 metros.

6.- Cerramiento de parcela. El cerramiento de parcela será de obra hasta 1,00 metro sobre la rasante de acera y con material diáfano hasta 2,20 metros de altura máxima.

7.- Aparcamientos interiores a parcela. Se localizará interior a cada parcela individualizada o en grupo una plaza de aparcamiento por vivienda cubierta o descubierta. La dimensión mínima útil de la plaza de aparcamiento será de 4,50 x 2,20 metros.

Parte Cuarta: COMERCIAL T4.

ARTÍCULO 301.- DEFINICIÓN

1.- Se entiende por edificación comercial la destinada exclusivamente a este uso con zonificación expresa en las Normas Subsidiarias o bien procedente de zonificación de los planeamiento de desarrollo de estas Normas.

ARTÍCULO 302.- ÁMBITO

1.- Están sujetas a estas ordenanzas las edificaciones zonificadas al efecto en los planos de Clasificación-Calificación de estas Normas Subsidiarias y las edificaciones procedentes de zonificaciones de los planeamientos de desarrollo de estas Normas.

ARTÍCULO 303.- CONDICIONES DE SOLAR

1.- Se considera solar edificable el que cumple con las siguientes condiciones:

- Superficie mínima edificable: 1.000 M2.s.
- Diámetro del círculo inscrito: 25 metros.

ARTÍCULO 304.- CONDICIONES DE USO

1.- Uso exclusivo de actividades de comercio al por menos, oficinas y administrativo.

ARTÍCULO 305.- USOS COMPATIBLES

1.- Se determinan como usos compatibles los relativos a aparcamientos, áreas libres y relacionadas con actividades de despachos profesionales.

ARTICULO 306.- USOS INCOMPATIBLES

1.- Se determinan como usos incompatibles el residencial y el industrial, a excepción de los almacenes que tengan relación directa con la actividad comercial que se explote.

ARTÍCULO 307.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

- Edificación aislada en parcela o adosada.
- Alineación de la edificación a vial cuando lo determine el planeamiento de desarrollo.
- Ocupación máxima de la parcela: 40%.
- Edificabilidad neta: 0,40 M2./m2.

ARTÍCULO 308.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

- La altura máxima de la edificación será de 7,00 metros o dos plantas medidas desde la rasante de la acera (en situación de alineación a vial) o desde la rasante del terreno urbanizado hasta la cara inferior del forjado de cubierta.

ARTÍCULO 309.- APARCAMIENTOS INTERIORES A PARCELA

- 1.- Se garantizará una plaza de aparcamiento interior a la parcela cubierto o descubierto, por cada 100 m². construido con una superficie mínima útil por plaza de 2,20 x 4,50 metros.

Parte Quinta: INDUSTRIAL T5.

ARTÍCULO 310.- DEFINICIÓN

- 1.- Se entiende por Edificación de uso industrial aquella que incluye de forma exclusiva este uso con zonificación expresa en los documentos de estas Normas Subsidiarias.

ARTÍCULO 311.- ÁMBITO

- 1.- Están sujetas estas ordenanzas las edificaciones situadas en esta zona, según se señala en los planos de Clasificación y Calificación del suelo de las presentes Normas Subsidiarias.

ARTICULO 312.- CONDICIONES DE SOLAR

- 1.- Se considera solar edificable el que cumple las siguientes condiciones según zonas:

T5.1 : Superficie mínima neta edificable: 500 m².s.
Anchura mínima de fachada: 20 mts.

T5.2 : Superficie mínima neta edificable: 2.500 m².s.
Anchura mínima de fachada: 40 mts.

ARTÍCULO 313.- CONDICIONES DE USO

- 1.- En el espacio zonificado en estas Normas subsidiarias como Parque Industrial se determina como usos los industriales en general, con la excepción de las actividades nocivas, insalubres y peligrosas reguladas en el Decreto 2414/1961 de 30 de Noviembre (Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas) así como almacenes, laboratorios y centros de investigación.

2.- En el resto del suelo calificado como industrial en estas Normas Subsidiarias se admite el uso industrial en general incluyendo almacenes con excepción de las actividades reguladas en el Decreto 2414/1961 de 30 de Noviembre (Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas).

ARTICULO 314.- USOS INCOMPATIBLES

1.- Se determinan como usos incompatibles los residenciales en convivencia con el industrial.

ARTÍCULO 315.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

1.- Edificación pareada en zona sujeta a T5.1 y Edificación aislada en zona T5.2.

2.- Altura máxima: 8 metros, excepto en el caso de elementos singulares (tales como chimeneas o similares), cuya finalidad se justifique en el proyecto.

3.- Numero máximo de plantas: Se permite una segunda planta para oficinas relacionadas con la actividad industrial, que no podrá ocupar más del 20% de la superficie construida de la parcela.

4.- Distancia mínimas a linderos:

- 1.- Públicos: 4,00 mts.
- 2.- Privados: Lateral 4 m. Fondo 3 m.

5.- Ocupación máxima de parcela

- En zona T5.1 : 50%
- En zona T5.2 : 80%

6.- Edificabilidad neta de la parcela:

- En zona T5.1: Inferior a 0,50 m².t/m².s.
80% en planta baja.
20% en planta alta.

- En zona T5.2: 1,00 m².t/m².s.
Con una localización mínima del 80% en planta baja y un máximo del 50% en planta alta.

7.- Cerramiento:

- A lindero público:

Con zócalo de obra de fabrica de altura no mayor de 0,70 mts. y seto, reja o malla metálica, totalizando altura no superior a 2,50 mts.

- A lindero privado:

Tapia de obra de fábrica de altura no mayor de 2,70 m.

8.- Aparcamiento en las parcelas: El proyecto de construcción justificará la previsión de los aparcamientos en el interior de la parcela.

Parte Sexta: HOTELERO T6

ARTÍCULO 316.- DEFINICIÓN

1.- Se entiende por edificación hotelera la destinada a este régimen en exclusividad, admitiendo actividades de reuniones, congresos y convenciones.

ARTÍCULO 317.- ÁMBITO

1.- Están sujetas a estas ordenanzas las edificaciones situadas en suelos zonificados a tal efecto en los planos de Clasificación-Calificación de estas Normas Subsidiarias y las que por aplicación de ordenanzas particulares de las zonas residenciales admitan su ejecución y explotación.

ARTÍCULO 318.- CONDICIONES DE SOLAR

1.- Se considera solar edificable el que cumple con las siguientes condiciones:

- Superficie mínima edificable: 800 m².s.
- Diámetro de círculo inscrito: 20 mts.

ARTÍCULO 319.- CONDICIONES DE USO

1.- El uso exclusivo es el hotelero.

ARTÍCULO 320.- USOS COMPATIBLES

1.- Se consideran como usos compatibles el de restauración, aparcamientos, áreas libres, usos de reuniones, congresos y convenciones.

2.- Así mismo, se considera compatible el uso de local de diversión (discoteca-pub) con las limitaciones que imponen la normativa del régimen hotelero en virtud de su clasificación.

ARTÍCULO 321.- USOS INCOMPATIBLES

1.- Se consideran incompatibles el resto de los usos.

ARTÍCULO 322.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

- 1.- Edificación aislada o adosada.
- 2.- alineación a vial (en el caso de edificación adosada) cuando lo determine el planeamiento de desarrollo). En caso de situarse la actividad hotelera en parcelas del casco urbano (zonas sujetas a ordenanzas T1 o T2.) habrá de mantenerse la alineación obligatoria a vial de la edificación.
- 3.- Las separaciones a linderos públicos en las actuaciones aisladas sobre parcela la definirá el planeamiento de desarrollo.
- 4.- Ocupación de la edificación en parcela, en actuaciones zonificadas expresamente en estas NN.SS. o procedentes de planeamiento de desarrollo será:
 - En planta baja y primera: 60%
 - En planta segunda: 20%.

En actuaciones en zonas de casco sujetas a las ordenanzas T1 y T2 será de aplicación lo determinado en la ordenanza de zona.

ARTÍCULO 323.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

- 1.- En actuaciones zonificadas expresamente en estas Normas Subsidiarias la altura máxima permitida será de 10,00 metros ó 3 plantas (planta baja + 2 plantas).
- 2.- en actuaciones en zonas residenciales sujetas a las ordenanzas T1 y T2 será de aplicación lo determinado para estas zonas.

ARTÍCULO 324.- APARCAMIENTOS INTERIORES A PARCELAS

- 1.- Se garantizará una dotación de aparcamientos interiores a la parcela, cubierto o descubierto que cumplimenten las condiciones del uso hotelero especificadas en el Decreto 110/1986 de 18 de Junio (BOJA número 69 de 15-07-86) de la Dirección General de Turismo de la Junta de Andalucía.

ARTÍCULO 325.- OTRAS DETERMINACIONES

- 1.- Se habrá de cumplimentar las determinaciones que para este uso especificará el Decreto 110/1986 de 18 de Junio (BOJA número 69 de 15-07-86) de la Dirección General de Turismo de la Junta de Andalucía.

REVISIÓN NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO. YUNQUERA .

FICHA TÉCNICA DE : SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

SECTOR 1

DESCRIPCIÓN		CONDICIONES DE ORDENACIÓN			
		SUPERFICIE M2.S.		CESIONES DE SUELO	SUPERFICIE DE CESIÓN
		DENSIDAD		AREAS LIBRES	
		N° MAXIMO ALOJAMIENTOS		EQUIPAMIENTOS	
		EDIFICABILIDAD BRUTA M2/M2		RESERVAS DE SUELO	SUPERFICIE DE RESERVA
TECHO MÁXIMO M2.T.		COMERCIAL			
OBJETO					
DESARROLLO					
INICIATIVA					

APROVECHAMIENTOS REALES Y DE USOS CARACTERÍSTICOS

ÁREA DE REPARTO	USO CARACTERÍSTICO				USO SECUNDARIO			SISTEMAS GENERALES	
	USO	TIPOLOGÍA	COEFICIENTE	TECHO EDIFICABILIDAD M2.T.	USO TIPOLOGÍA	COEFICIENTE PONDERACIÓN	T. EDIFICABLE PONDERADO	ADSCRITO	EXTERNO
	APROVECHAMIENTO REAL M2./M2.				APROVECHAMIENTO TIPO M2./M2.			APROVECHAMIENTO APROPIACIÓN M2.T.	15% TRANSFERENCIA APROVECHAMIENTO M2.T.

TRAMITACIÓN Y PLAZOS		CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN		ORDENANZA DE APLICACIÓN	
PROYECTO DE URBANIZACIÓN		OBSERVACIONES:	
PROYECTO DE COMPENSACIÓN			

REVISIÓN NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO. YUNQUERA .	
FICHA TÉCNICA DE : UNIDADES EN SUELO URBANO	UNIDAD

DESCRIPCIÓN	
OBJETO	
DESARROLLO	
INICIATIVA	

CONDICIONES DE ORDENACIÓN			
SUPERFICIE M2.S.		CESIONES DE SUELO	SUPERFICIE DE CESIÓN
DENSIDAD		AREAS LIBRES	
N° MAXIMO ALOJAMIENTOS		EQUIPAMIENTOS	
EDIFICABILIDAD BRUTA M2/M2		RESERVAS DE SUELO	SUPERFICIE DE RESERVA
TECHO MÁXIMO M2.T.		COMERCIAL	

APROVECHAMIENTOS							
USO CARACTERÍSTICO				USOS SECUNDARIOS			
USO	TIPOLOGÍA	C.P.	EDIFICABIL.	USO	TIPOLOGÍA	CP.	EDIFICABIL.
APROVECHAMIENTO REAL		APROVECHAMIENTO MEDIO		APROVECHAMIENTO APROPIACIÓN		15% TRANSFERENCIA APROV. AL AYUN.	

TRAMITACIÓN Y PLAZOS	
PLAN ESPECIAL	
ESTUDIO DE DETALLE	
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	
PROYECTO DE COMPENSACIÓN	
PROYECTO DE REPARCELACIÓN	

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
ORDENANZA DE APLICACIÓN	
ALINEACIONES	
OBSERVACIONES	

- * **RESID:** RESIDENCIAL
- * **UNIF.ADOS.:** UNIFAMILIAR ADOSADA
- * **APROV.AL AYUN.:** APROVECHAMIENTO AL AYUNTAMIENTO

- * **M. :** MESES
- * **A.D. :** APROBACIÓN DEFINITIVA
- * **NN.SS. :** NORMAS SUBSIDIARIAS
- * **EST.DET.:** ESTUDIO DE DETALLE
- * **PROY. URB.:** PROYECTO DE URBANIZACIÓN

REVISIÓN NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO. YUNQUERA .	
FICHA TÉCNICA DE : UNIDADES EN SUELO URBANO	UNIDAD UE.5

DESCRIPCIÓN	Ensanche de casco. Situación de borde.
OBJETO	Cesión de Suelo y Urbanización.
DESARROLLO	Plan Especial Proyecto de Urbanización. Proyecto de Compensación.
INICIATIVA	Privada.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN			
SUPERFICIE M2.S.	12.840	CESIONES DE SUELO	SUPERFICIE DE CESIÓN
DENSIDAD Viv/Ha.	36	AREAS LIBRES	1.284 M2. S.
Nº MAXIMO ALOJAMIENTOS	46	EQUIPAMIENTOS	552 M2.S.
EDIFICABILIDAD BRUTA M2/M2	0,40	RESERVAS DE SUELO	SUPERFICIE DE RESERVA
TECHO MÁXIMO M2.T.	5.136	COMERCIAL	-----

APROVECHAMIENTOS							
USO CARACTERÍSTICO				USOS SECUNDARIOS			
USO	TIPOLOGÍA	C.P.	EDIFICABIL.	USO	TIPOLOGÍA	CP.	EDIFICABIL.
RESID	UNIF.ADOS.	1,00	5.136 M2.T	--	--	--	--
APROVECHAMIENTO REAL M2T/M2S.		APROVECHAMIENTO MEDIO M2T/M2S.		APROVECHAMIENTO APROPIACIÓN M2T		15% TRANSFERENCIA APROV. AL AYUN. M2T	
0,40		0,40		4.366 M2.T.		770 M2.T.	

TRAMITACIÓN Y PLAZOS	
PLAN ESPECIAL	6 M. DESDE AD.NN.SS.
ESTUDIO DE DETALLE	
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	6 M. DESDE AD.P. ESPEC.
PROYECTO DE COMPENSACIÓN	6 M. DESDE AD. .P. ESPEC.
PROYECTO DE REPARCELACIÓN	

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
ORDENANZA DE APLICACIÓN	Ensanche de casco T2.2.
ALINEACIONES	Separación a linderos según ordenanza.
OBSERVACIONES	

- * RESID: RESIDENCIAL
- * UNIF.ADOS.: UNIFAMILIAR ADOSADA
- * APROV.AL AYUN.: APROVECHAMIENTO AL AYUNTAMIENTO

- * M. : MESES
- * A.D. : APROBACIÓN DEFINITIVA
- * NN.SS. : NORMAS SUBSIDIARIAS
- * EST.DET.: ESTUDIO DE DETALLE
- * PROY. URB.: PROYECTO DE URBANIZACIÓN

REVISIÓN NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO. YUNQUERA .	
FICHA TÉCNICA DE : UNIDADES EN SUELO URBANO	UNIDAD UE.6

DESCRIPCIÓN	Ensanche de casco. Situación de borde.
OBJETO	Cesión de suelo y urbanización.
DESARROLLO	Plan Especial. Proyecto de Urbanización. Proyecto de Compensación.
INICIATIVA	Privada.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN			
SUPERFICIE M2.S.	10.960	CESIONES DE SUELO	SUPERFICIE DE CESIÓN
DENSIDAD Viv/Ha.	36	AREAS LIBRES	1.096 M2. S.
N° MAXIMO ALOJAMIENTOS	39	EQUIPAMIENTOS	468 M2.S.
EDIFICABILIDAD BRUTA M2/M2	0,40	RESERVAS DE SUELO	SUPERFICIE DE RESERVA
TECHO MÁXIMO M2.T.	4.384	COMERCIAL	---

APROVECHAMIENTOS							
USO CARACTERÍSTICO				USOS SECUNDARIOS			
USO	TIPOLOGÍA	C.P.	EDIFICABIL.	USO	TIPOLOGÍA	CP.	EDIFICABIL.
RESID.	UNIF.ADOS.	1,00	4.384				
APROVECHAMIENTO REAL M2T/M2S.		APROVECHAMIENTO MEDIO M2.T/M2.S.		APROVECHAMIENTO APROPIACIÓN M2.T		15% TRANSFERENCIA APROV. AL AYUN. M2.T.	
0,40		0,4		3.726		658	

TRAMITACIÓN Y PLAZOS	
PLAN ESPECIAL	6 M. DESDE AD. NN.SS.
ESTUDIO DE DETALLE	
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	6 M. DESDE AD. .P. ESPEC.
PROYECTO DE COMPENSACIÓN	6 M. DESDE AD. .P. ESPEC.
PROYECTO DE REPARCELACIÓN	-----

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
ORDENANZA DE APLICACIÓN	Ensanche de casco T2.2.
ALINEACIONES	Separación a linderos según ordenanza.
OBSERVACIONES	

- * **RESID:** RESIDENCIAL
- * **UNIF.ADOS.:** UNIFAMILIAR ADOSADA
- * **APROV.AL AYUN.:** APROVECHAMIENTO AL AYUNTAMIENTO
- * **COM.:** COMERCIAL
- * **SERV.:** SERVICIOS
- * **UNIF.AISL.:** UNIFAMILIAR AISLADA

- * **M. :** MESES
- * **A.D. :** APROBACIÓN DEFINITIVA
- * **NN.SS. :** NORMAS SUBSIDIARIAS
- * **EST.DET.:** ESTUDIO DE DETALLE
- * **PROY. URB.:** PROYECTO DE URBANIZACIÓN

REVISIÓN NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO. YUNQUERA .	
FICHA TÉCNICA DE : UNIDADES EN SUELO URBANO	UNIDAD UE.7

DESCRIPCIÓN	Ensanche de casco. Situación de borde. Parte consolidada por edificación.
OBJETO	Cesión de Suelo y Urbanización.
DESARROLLO	Estudio de Detalle Proyecto de Urbanización. Proyecto de Compensación.
INICIATIVA	Privada.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN			
SUPERFICIE M2.S.	4.560	CESIONES DE SUELO	SUPERFICIE DE CESIÓN
DENSIDAD Viv/Ha.	36	AREAS LIBRES	0 M2. S.
N° MAXIMO ALOJAMIENTOS	16	EQUIPAMIENTOS	0 M2.S.
EDIFICABILIDAD BRUTA M2/M2	0,40	RESERVAS DE SUELO	SUPERFICIE DE RESERVA
TECHO MÁXIMO M2.T.	1.824	COMERCIAL	-----

APROVECHAMIENTOS							
USO CARACTERÍSTICO				USOS SECUNDARIOS			
USO	TIPOLOGÍA	C.P.	EDIFICABIL.	USO	TIPOLOGÍA	CP.	EDIFICABIL.
RESID	UNIF.ADOS.	1,00	1824	--	--	--	--
APROVECHAMIENTO REAL M2T/M2S.		APROVECHAMIENTO MEDIO M2T/M2S.		APROVECHAMIENTO APROPIACIÓN M2T		15% TRANSFERENCIA APROV. AL AYUN. M2T	
0,40		0,40		1.550		274	

TRAMITACIÓN Y PLAZOS	
PLAN ESPECIAL	---
ESTUDIO DE DETALLE	6 M. DESDE AD.NN.SS.
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	6 M. DESDE AD.EST.DET.
PROYECTO DE COMPENSACIÓN	6 M. DESDE AD.EST.DET.
PROYECTO DE REPARCELACIÓN	

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
ORDENANZA DE APLICACIÓN	Ensanche de casco T1 - T2.1.
ALINEACIONES	Separación a linderos según ordenanza.
OBSERVACIONES	

* **RESID:** RESIDENCIAL
 * **UNIF.ADOS.:** UNIFAMILIAR ADOSADA
 * **APROV.AL AYUN.:** APROVECHAMIENTO AL AYUNTAMIENTO

* **M. :** MESES
 * **A.D. :** APROBACIÓN DEFINITIVA
 * **NN.SS. :** NORMAS SUBSIDIARIAS
 * **EST.DET.:** ESTUDIO DE DETALLE

* **PROY. URB.:** PROYECTO DE URBANIZACIÓN

REVISIÓN NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO. YUNQUERA .	
FICHA TÉCNICA DE : UNIDADES EN SUELO URBANO	UNIDAD UE.11

DESCRIPCIÓN	Ensanche de casco.
OBJETO	Cesión de Suelo y Urbanización.
DESARROLLO	Plan Especial Proyecto de Urbanización. Proyecto de Compensación.
INICIATIVA	Privada.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN			
SUPERFICIE M2.S.	5.760	CESIONES DE SUELO	SUPERFICIE DE CESIÓN
DENSIDAD Viv/Ha.	36	AREAS LIBRES	576 M2. S.
N° MAXIMO ALOJAMIENTOS	21	EQUIPAMIENTOS	252 M2.S.
EDIFICABILIDAD BRUTA M2/M2	0,40	RESERVAS DE SUELO	SUPERFICIE DE RESERVA
TECHO MÁXIMO M2.T.	2.304	COMERCIAL	-----

APROVECHAMIENTOS							
USO CARACTERÍSTICO				USOS SECUNDARIOS			
USO	TIPOLOGÍA	C.P.	EDIFICABIL.	USO	TIPOLOGÍA	CP.	EDIFICABIL.
RESID	UNIF.ADOS.	1,00	2.304	--	--	--	--
APROVECHAMIENTO REAL M2T/M2S.		APROVECHAMIENTO MEDIO M2T/M2S.		APROVECHAMIENTO APROPIACIÓN M2T		15% TRANSFERENCIA APROV. AL AYUN. M2T	
0,40		0,40		1.958 M2.T.		346 M2.T.	

TRAMITACIÓN Y PLAZOS	
PLAN ESPECIAL	6 M. DESDE AD.NN.SS.
ESTUDIO DE DETALLE	
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	6 M. DESDE AD.P. ESPEC.
PROYECTO DE COMPENSACIÓN	6 M. DESDE AD.P.ESPECIAL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN	

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
ORDENANZA DE APLICACIÓN	Ensanche de casco T2.1.
ALINEACIONES	Alinación de edificación a vial.
OBSERVACIONES	

- * **RESID:** RESIDENCIAL
- * **UNIF.ADOS.:** UNIFAMILIAR ADOSADA
- * **APROV.AL AYUN.:** APROVECHAMIENTO AL AYUNTAMIENTO

- * **M. :** MESES
- * **A.D. :** APROBACIÓN DEFINITIVA
- * **NN.SS. :** NORMAS SUBSIDIARIAS
- * **EST.DET.:** ESTUDIO DE DETALLE
- * **PROY. URB.:** PROYECTO DE URBANIZACIÓN

REVISIÓN NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO. YUNQUERA .	
FICHA TÉCNICA DE : UNIDADES EN SUELO URBANO	UNIDAD UE.12

DESCRIPCIÓN	Ensanche de casco.
OBJETO	Cesión de Suelo y Urbanización.
DESARROLLO	Plan Especial Proyecto de Urbanización. Proyecto de Compensación.
INICIATIVA	Privada.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN			
SUPERFICIE M2.S.	2.000	CESIONES DE SUELO	SUPERFICIE DE CESIÓN
DENSIDAD Viv/Ha.	50	AREAS LIBRES	200 M2. S.
N° MAXIMO ALOJAMIENTOS	10	EQUIPAMIENTOS	120 M2.S.
EDIFICABILIDAD BRUTA M2/M2	0,40	RESERVAS DE SUELO	SUPERFICIE DE RESERVA
TECHO MÁXIMO M2.T.	800	COMERCIAL	-----

APROVECHAMIENTOS							
USO CARACTERÍSTICO				USOS SECUNDARIOS			
USO	TIPOLOGÍA	C.P.	EDIFICABIL.	USO	TIPOLOGÍA	CP.	EDIFICABIL.
RESID	UNIF.ADOS.	1,00	800	--	--	--	--
APROVECHAMIENTO REAL M2T/M2S.		APROVECHAMIENTO MEDIO M2T/M2S.		APROVECHAMIENTO APROPIACIÓN M2T		15% TRANSFERENCIA APROV. AL AYUN. M2T	
0,40		0,40		680		120	

TRAMITACIÓN Y PLAZOS	
PLAN ESPECIAL	6 M. DESDE AD.NN.SS.
ESTUDIO DE DETALLE	
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	6 M. DESDE AD. P. ESPEC.
PROYECTO DE COMPENSACIÓN	6 M. DESDE AD. P. ESPEC.
PROYECTO DE REPARCELACIÓN	

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
ORDENANZA DE APLICACIÓN	Ensanche de casco T2.1.
ALINEACIONES	Alineación de edificación a vial.
OBSERVACIONES	

- * **RESID:** RESIDENCIAL
- * **UNIF.ADOS.:** UNIFAMILIAR ADOSADA
- * **APROV.AL AYUN.:** APROVECHAMIENTO AL AYUNTAMIENTO

- * **M. :** MESES
- * **A.D. :** APROBACIÓN DEFINITIVA
- * **NN.SS. :** NORMAS SUBSIDIARIAS
- * **EST.DET.:** ESTUDIO DE DETALLE
- * **PROY. URB.:** PROYECTO DE URBANIZACIÓN

REVISIÓN NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO. YUNQUERA .	
FICHA TÉCNICA DE : UNIDADES EN SUELO URBANO	UNIDAD UE. 19

DESCRIPCIÓN	Ensanche de Casco. Residencial
OBJETO	Cesión de Suelo y Urbanización.
DESARROLLO	Plan Especial Proyecto de Compensación. Proyecto de Urbanización.
INICIATIVA	Privada.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN			
SUPERFICIE M2.S.	11.120	CESIONES DE SUELO	SUPERFICIE DE CESIÓN
DENSIDAD Viv./Ha	36	AREAS LIBRES	720 M2. S.
Nº MÁXIMO ALOJAMIENTOS	40	EQUIPAMIENTOS	480 M2. S.
EDIFICABILIDAD BRUTA M2/M2	0,40	RESERVAS DE SUELO	SUPERFICIE DE RESERVA
TECHO MÁXIMO M2.T.	4.448	COMERCIAL	-----

APROVECHAMIENTOS							
USO CARACTERÍSTICO				USOS SECUNDARIOS			
USO	TIPOLOGÍA	C.P.	EDIFICABIL.	USO	TIPOLOGÍA	CP.	EDIFICABIL.
RESID.	UNIF.ADOS.	1,00	4.448	--	--	--	--
APROVECHAMIENTO REAL M2./M2.		APROVECHAMIENTO MEDIO M2./M2.		APROVECHAMIENTO APROPIACIÓN M2.T.		15% TRANSFERENCIA APROV. AL AYUN. M2.T.	
0,40		0,40		3.781		667	

TRAMITACIÓN Y PLAZOS	
PLAN ESPECIAL	6 M. DESDE AD.NN.SS.
ESTUDIO DE DETALLE	
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	3 M. DESDE AD. P. ESPEC.
PROYECTO DE COMPENSACIÓN	3 M. DESDE AD.PROY.URB.
PROYECTO DE REPARCELACIÓN	--

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
ORDENANZA DE APLICACIÓN	Ensanche de Casco: T2.1 - T2.2
ALINEACIONES	Retranqueo de la edificación según Ordenanza de aplicación.
OBSERVACIONES	

- * **RESID:** RESIDENCIAL
- * **UNIF.ADOS.:** UNIFAMILIAR ADOSADA
- * **APROV.AL AYUN.:** APROVECHAMIENTO AL AYUNTAMIENTO

- * **M. :** MESES
- * **A.D. :** APROBACIÓN DEFINITIVA
- * **NN.SS. :** NORMAS SUBSIDIARIAS
- * **EST.DET.:** ESTUDIO DE DETALLE
- * **PROY. URB.:** PROYECTO DE URBANIZACIÓN

REVISIÓN NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO. YUNQUERA .	
FICHA TÉCNICA DE : UNIDADES EN SUELO URBANO	UNIDAD UE.18

DESCRIPCIÓN	Ensanche de Casco. Zona Sur.Este. Residencial.
OBJETO	Cesión de suelo y Urbanización.
DESARROLLO	Plan Especial. Proyecto de Compensación. proyecto de Urbanización.
INICIATIVA	Privada

CONDICIONES DE ORDENACIÓN			
SUPERFICIE M2.S.	6.960	CESIONES DE SUELO	SUPERFICIE DE CESIÓN
DENSIDAD Viv./Ha.	36	AREAS LIBRES	448M2. S.
N° MÁXIMO ALOJAMIENTOS	25	EQUIPAMIENTOS	300 M2.S.
EDIFICABILIDAD BRUTA M2/M2	0,40	RESERVAS DE SUELO	SUPERFICIE DE RESERVA
TECHO MÁXIMO M2.T.	2.784	COMERCIAL	-----

APROVECHAMIENTOS							
USO CARACTERÍSTICO				USOS SECUNDARIOS			
USO	TIPOLOGÍA	C.P.	EDIFICABIL.	USO	TIPOLOGÍA	CP.	EDIFICABIL.
RESID.	UNIF.ADOS.	1,00	2.784	--	--	--	--
APROVECHAMIENTO REAL M2/M2		APROVECHAMIENTO MEDIO M2/M2.		APROVECHAMIENTO APROPIACIÓN M2.T.		15% TRANSFERENCIA APROV. AL AYUN. M2.T.	
0,40		0,40		2.366		418	

TRAMITACIÓN Y PLAZOS	
PLAN ESPECIAL	6 M.DESDE AD.NN.SS.
ESTUDIO DE DETALLE	
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	3 M. DESDE AD.P. ESPEC.
PROYECTO DE COMPENSACIÓN	3 M. DESDE AD.PROY.URB.
PROYECTO DE REPARCELACIÓN	---

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
ORDENANZA DE APLICACIÓN	Ensanche de Casco: T2.2
ALINEACIONES	Retranqueo de la edificación 3 metros a lindero público.
OBSERVACIONES	

- * **RESID:** RESIDENCIAL
- * **UNIF.ADOS.:** UNIFAMILIAR ADOSADA
- * **APROV.AL AYUN.:** APROVECHAMIENTO AL AYUNTAMIENTO

- * **M. :** MESES
- * **A.D. :** APROBACIÓN DEFINITIVA
- * **NN.SS. :** NORMAS SUBSIDIARIAS
- * **EST.DET.:** ESTUDIO DE DETALLE
- * **PROY. URB.:** PROYECTO DE URBANIZACIÓN

REVISIÓN NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO. YUNQUERA .	
FICHA TÉCNICA DE : UNIDADES EN SUELO URBANO	UNIDAD UE.22

DESCRIPCIÓN	Ensanche de casco. Zona Este. Residencial
OBJETO	Cesión de Suelo y Urbanización
DESARROLLO	Estudio de Detalle. Proyecto de Compensación. Proyecto de Urbanización.
INICIATIVA	Privada

CONDICIONES DE ORDENACIÓN			
SUPERFICIE M2.S.	8.960	CESIONES DE SUELO	SUPERFICIE DE CESIÓN
DENSIDAD Viv/Ha.	36	AREAS LIBRES	896 M2.S.
Nº MÁXIMO ALOJAMIENTOS	32	EQUIPAMIENTOS	384 M2.S.
EDIFICABILIDAD BRUTA M2/M2	0,40	RESERVAS DE SUELO	SUPERFICIE DE RESERVA
TECHO MÁXIMO M2.T.	3.584	COMERCIAL	----

APROVECHAMIENTOS							
USO CARACTERÍSTICO				USOS SECUNDARIOS			
USO	TIPOLOGÍA	C.P.	EDIFICABIL.	USO	TIPOLOGÍA	CP.	EDIFICABIL.
RESID.	UNIF.ADOS.	1,00	--	--	--	--	--
APROVECHAMIENTO REAL M2/M2		APROVECHAMIENTO MEDIO M2/M2		APROVECHAMIENTO APROPIACIÓN M2.T.		15% TRANSFERENCIA APROV. AL AYUN.M2.T.	
0,40		0,40		3.046		538	

TRAMITACIÓN Y PLAZOS	
PLAN ESPECIAL	----
ESTUDIO DE DETALLE	6 M DESDE AD.NN.SS.
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	3 M. DESDE AD.EST.DET.
PROYECTO DE COMPENSACIÓN	3 M. DESDE AD.PROY.URB.
PROYECTO DE REPARCELACIÓN	----

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
ORDENANZA DE APLICACIÓN	T2.1.
ALINEACIONES	Alineación de la Edificación a lindero público.
OBSERVACIONES	

* **RESID:** RESIDENCIAL
 * **UNIF.ADOS.:** UNIFAMILIAR ADOSADA
 * **APROV.AL AYUN.:** APROVECHAMIENTO AL AYUNTAMIENTO

* **M. :** MESES
 * **A.D. :** APROBACIÓN DEFINITIVA
 * **NN.SS. :** NORMAS SUBSIDIARIAS
 * **EST.DET.:** ESTUDIO DE DETALLE
 * **PROY. URB.:** PROYECTO DE URBANIZACIÓN

REVISIÓN NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO. YUNQUERA .	
FICHA TÉCNICA DE : UNIDADES EN SUELO URBANO	UNIDAD UE.15

DESCRIPCIÓN	Ensanche de casco. Zona Este. Ampliación de zona industrial existente.
OBJETO	Cesión de suelo y urbanización.
DESARROLLO	Plan Especial. Proyecto de Compensación. Proyecto de Urbanización.
INICIATIVA	Privada

CONDICIONES DE ORDENACIÓN			
SUPERFICIE M2.S.	11.440	CESIONES DE SUELO	SUPERFICIE DE CESIÓN
DENSIDAD	---	AREAS LIBRES	1.144 M2. S.
N° MAXIMO ALOJAMIENTOS	---	EQUIPAMIENTOS	0 M2.S.
EDIFICABILIDAD BRUTA M2/M2	0,88	RESERVAS DE SUELO	SUPERFICIE DE RESERVA
TECHO MÁXIMO M2.T.	10.073	COMERCIAL	----

APROVECHAMIENTOS							
USO CARACTERÍSTICO				USOS SECUNDARIOS			
USO	TIPOLOGÍA	C.P.	EDIFICABIL.	USO	TIPOLOGÍA	CP.	EDIFICABIL.
Indust.	Edificac.Aislada	1,00	--	--	--	--	--
APROVECHAMIENTO REALM2/M2.		APROVECHAMIENTO MEDIOM2/M2.		APROVECHAMIENTO APROPIACIÓN M2.T.		15% TRANSFERENCIA APROV. AL AYUN.M2.T.	
0,88		0,88		8.562		1.511	

TRAMITACIÓN Y PLAZOS	
PLAN ESPECIAL	6 M. DESDE AD. NN.SS.
ESTUDIO DE DETALLE	
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	3 M. DESDE AD. P.E.
PROYECTO DE COMPENSACIÓN	3 M. DESDE AD. P.E.
PROYECTO DE REPARCELACIÓN	----

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
ORDENANZA DE APLICACIÓN	T5.2
ALINEACIONES	Retranqueo de la Edificación de 6 mts. a lindero público y 4 mts. a lindero privado.
OBSERVACIONES	Ocupación máxima de la edificación sobre parcela neta: 80% en planta baj y 50% en planta alta.

- * **RESID:** RESIDENCIAL
- * **UNIF.ADOS.:** UNIFAMILIAR ADOSADA
- * **APROV.AL AYUN.:** APROVECHAMIENTO AL AYUNTAMIENTO

- * **M. :** MESES
- * **A.D. :** APROBACIÓN DEFINITIVA
- * **NN.SS. :** NORMAS SUBSIDIARIAS

* **EST.DET.:** ESTUDIO DE DETALLE
 * **PROY. URB.:** PROYECTO DE URBANIZACIÓN

REVISIÓN NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO. YUNQUERA .	
FICHA TÉCNICA DE : UNIDADES EN SUELO URBANO	UNIDAD UE.16

DESCRIPCIÓN	Suelo vacante en interior del casco. Huerta existente. Residencial.
OBJETO	Cesión de Suelo y Urbanización.
DESARROLLO	Plan Especial. Proyecto de Compensación Proyecto de Urbanización.
INICIATIVA	Privada

CONDICIONES DE ORDENACIÓN			
SUPERFICIE M2.S.	5.160	CESIONES DE SUELO	SUPERFICIE DE CESIÓN
DENSIDAD Viv/Ha.	36	AREAS LIBRES	720 M2.S.
N° MAXIMO ALOJAMIENTOS	19	EQUIPAMIENTOS	312 M2.S.
EDIFICABILIDAD BRUTA M2/M2	0,60	RESERVAS DE SUELO	SUPERFICIE DE RESERVA
TECHO MÁXIMO M2.T.	3.096	COMERCIAL	

APROVECHAMIENTOS							
USO CARACTERÍSTICO				USOS SECUNDARIOS			
USO	TIPOLOGÍA	C.P.	EDIFICABIL.	USO	TIPOLOGÍA	CP.	EDIFICABIL.
RESID.	UNIF.ADOS.	1,00	2.265	COME.	ADOSADA	0,70	582
APROVECHAMIENTO REAL M2/M2.	APROVECHAMIENTO MEDIO M2/M2.	APROVECHAMIENTO APROPIACIÓN M2.T.	15% TRANSFERENCIA APROV. AL AYUN.M2. T.				
0,60	0,55	2.420	427				

TRAMITACIÓN Y PLAZOS	
PLAN ESPECIAL	6 M. DESDE AD. NN.SS.
ESTUDIO DE DETALLE	
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	3 M. DESDE AD. P. ESPEC.
PROYECTO DE COMPENSACIÓN	3 M. DESDE AD.PROY.URB.
PROYECTO DE REPARCELACIÓN	---

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
ORDENANZA DE APLICACIÓN	T2.1
ALINEACIONES	Alineación de edificación a lindero público.
OBSERVACIONES	

* **RESID:** RESIDENCIAL
 * **UNIF.ADOS.:** UNIFAMILIAR ADOSADA
 * **APROV.AL AYUN.:** APROVECHAMIENTO AL AYUNTAMIENTO

* **M. :** MESES
 * **A.D. :** APROBACIÓN DEFINITIVA
 * **NN.SS. :** NORMAS SUBSIDIARIAS

* **COM.:** COMERCIAL

* **EST.DET.:** ESTUDIO DE DETALLE

* **PROY. URB.:** PROYECTO DE URBANIZACIÓN

REVISIÓN NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO. YUNQUERA .	
FICHA TÉCNICA DE : UNIDADES EN SUELO URBANO	UNIDAD UE.9

DESCRIPCIÓN	Ensanche de Casco en la Zona Oeste. Residencial.
OBJETO	Cesión de Suelo y Urbanización.
DESARROLLO	Plan Especial. Proyecto de Compensación. Proyecto de Urbanización.
INICIATIVA	Sistema de Gestión: Expropiación.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN			
SUPERFICIE M2.S.	9.240	CESIONES DE SUELO	SUPERFICIE DE CESIÓN
DENSIDAD Viv/Ha.	25	AREAS LIBRES	2.850 M2.S.
Nº MAXIMO ALOJAMIENTOS	23	EQUIPAMIENTOS	3.000 M2.S.
EDIFICABILIDAD BRUTA M2/M2	0,30	RESERVAS DE SUELO	SUPERFICIE DE RESERVA
TECHO MÁXIMO M2.T.	2.772	COMERCIAL	----

APROVECHAMIENTOS							
USO CARACTERÍSTICO				USOS SECUNDARIOS			
USO	TIPOLOGÍA	C.P.	EDIFICABIL.	USO	TIPOLOGÍA	CP.	EDIFICABIL.
RESID.	UNIF.ADOS.	1,00	2.772	--	--	--	--
APROVECHAMIENTO REAL M2/M2		APROVECHAMIENTO MEDIO M2/M2		APROVECHAMIENTO APROPIACIÓN M2.T.		15% TRANSFERENCIA APROV. AL AYUN. M2.T.	
0,30		0,30		2.356		416	

TRAMITACIÓN Y PLAZOS	
PLAN ESPECIAL	3 M. DESDE AD. NN.SS.
ESTUDIO DE DETALLE	
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	3 M. DESDE AD. P. ESPEC.
PROYECTO DE COMPENSACIÓN	3 M. DESDE AD.PROY.URB.
PROYECTO DE REPARCELACIÓN	

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
ORDENANZA DE APLICACIÓN	Ensanche de casco: T2.1.
ALINEACIONES	Alineación de la edificación a vial.
OBSERVACIONES	

* **RESID:** RESIDENCIAL

* **UNIF.ADOS.:** UNIFAMILIAR ADOSADA

* **M. :** MESES

* **A.D. :** APROBACIÓN DEFINITIVA

* **APROV.AL AYUN.:** APROVECHAMIENTO AL AYUNTAMIENTO

* **NN.SS. :** NORMAS SUBSIDIARIAS

* **EST.DET.:** ESTUDIO DE DETALLE

* **PROY. URB.:** PROYECTO DE URBANIZACIÓN

REVISIÓN NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO. YUNQUERA .	
FICHA TÉCNICA DE : UNIDADES EN SUELO URBANO	UNIDAD UE.10

DESCRIPCIÓN	Ensanche de Casco. Zona Oeste. Situación de borde del casco. Residencial.
OBJETO	Cesión de Suelo y Urbanización.
DESARROLLO	Plan Especial. Proyecto de Compensación. Proyecto de Urbanización.
INICIATIVA	Privada

CONDICIONES DE ORDENACIÓN			
SUPERFICIE M2.S.	10.040	CESIONES DE SUELO	SUPERFICIE DE CESIÓN
DENSIDAD Viv/Ha.	36	AREAS LIBRES	1.040 M2.S.
Nº MAXIMO ALOJAMIENTOS	38	EQUIPAMIENTOS	456 M2.S.
EDIFICABILIDAD BRUTA M2/M2	0,40	RESERVAS DE SUELO	SUPERFICIE DE RESERVA
TECHO MÁXIMO M2.T.	4.016	COMERCIAL	----

APROVECHAMIENTOS							
USO CARACTERÍSTICO				USOS SECUNDARIOS			
USO	TIPOLOGÍA	C.P.	EDIFICABIL.	USO	TIPOLOGÍA	CP.	EDIFICABIL.
RESID.	UNIF.ADOS.	1,00	4.016	--	--	--	--
APROVECHAMIENTO REAL M2/M2		APROVECHAMIENTO MEDIO M2/M2		APROVECHAMIENTO APROPIACIÓN M2.T.		15% TRANSFERENCIA APROV. AL AYUN. M2.T.	
0,40		0,40		3.414		602	

TRAMITACIÓN Y PLAZOS	
PLAN ESPECIAL	6 M. DESDE AD. NN.SS.
ESTUDIO DE DETALLE	
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	3 M. DESDE AD. P. ESPEC.
PROYECTO DE COMPENSACIÓN	3 M. DESDE AD.PROY.URB.
PROYECTO DE REPARCELACIÓN	

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
ORDENANZA DE APLICACIÓN	Ensanche de casco: T2.1
ALINEACIONES	Alineación de la edificación a vial.
OBSERVACIONES	

* **RESID:** RESIDENCIAL

* **UNIF.ADOS.:** UNIFAMILIAR ADOSADA

* **M. :** MESES

* **A.D. :** APROBACIÓN DEFINITIVA

* **APROV.AL AYUN.:** APROVECHAMIENTO AL AYUNTAMIENTO

* **NN.SS. :** NORMAS SUBSIDIARIAS

* **EST.DET.:** ESTUDIO DE DETALLE

* **PROY. URB.:** PROYECTO DE URBANIZACIÓN

REVISIÓN NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO. YUNQUERA .	
FICHA TÉCNICA DE : UNIDADES EN SUELO URBANO	UNIDAD UE.14

DESCRIPCIÓN	Suelo vacante en interior del casco urbano. Residencial.
OBJETO	Cesión de Suelo y Urbanización.
DESARROLLO	Plan Especial. Proyecto de Compensación. Proyecto de Urbanización.
INICIATIVA	Privada

CONDICIONES DE ORDENACIÓN			
SUPERFICIE M2.S.	4.960	CESIONES DE SUELO	SUPERFICIE DE CESIÓN
DENSIDAD Viv/Ha.	36	AREAS LIBRES	496 M2.S.
Nº MAXIMO ALOJAMIENTOS	18	EQUIPAMIENTOS	216 M2.S.
EDIFICABILIDAD BRUTA M2/M2	0,40	RESERVAS DE SUELO	SUPERFICIE DE RESERVA
TECHO MÁXIMO M2.T.	1.984	COMERCIAL	----

APROVECHAMIENTOS							
USO CARACTERÍSTICO				USOS SECUNDARIOS			
USO	TIPOLOGÍA	C.P.	EDIFICABIL.	USO	TIPOLOGÍA	CP.	EDIFICABIL.
RESD.	PLURIADOS.	1,00	1.984	--	--	--	--
APROVECHAMIENTO REAL M2/M2		APROVECHAMIENTO MEDIO M2/M2		APROVECHAMIENTO APROPIACIÓN M2.T.		15% TRANSFERENCIA APROV. AL AYUN. M2.T.	
0,40		0,40		1.686		298	

TRAMITACIÓN Y PLAZOS	
PLAN ESPECIAL	3 M. DESDE AD. NN.SS.
ESTUDIO DE DETALLE	
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	3 M. DESDE AD. P. ESPEC.
PROYECTO DE COMPENSACIÓN	3 M. DESDE AD.PROY.URB.
PROYECTO DE REPARCELACIÓN	

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
ORDENANZA DE APLICACIÓN	Ensanche de Casco: T2.2
ALINEACIONES	Alineación de la edificación según Ordenanza.
OBSERVACIONES	

* **RESID:** RESIDENCIAL
 * **UNIF.ADOS.:** UNIFAMILIAR ADOSADA
 * **APROV.AL AYUN.:** APROVECHAMIENTO AL AYUNTAMIENTO

* **M. :** MESES
 * **A.D. :** APROBACIÓN DEFINITIVA
 * **NN.SS. :** NORMAS SUBSIDIARIAS
 * **EST.DET.:** ESTUDIO DE DETALLE
 * **PROY. URB.:** PROYECTO DE URBANIZACIÓN

REVISIÓN NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO. YUNQUERA .	
FICHA TÉCNICA DE : UNIDADES EN SUELO URBANO	UNIDAD UE.2

DESCRIPCIÓN	Ensanche de Casco en la Zona Norte. Situación de borde del Casco. Residencial.
OBJETO	Cesión de Suelo y Urbanización.
DESARROLLO	Plan Especial Proyecto de Compensación. Proyecto de Urbanización.
INICIATIVA	Privada

CONDICIONES DE ORDENACIÓN			
SUPERFICIE M2.S.	8.240	CESIONES DE SUELO	SUPERFICIE DE CESIÓN
DENSIDAD Viv/Ha.	35	AREAS LIBRES	824 M2.S.
Nº MAXIMO ALOJAMIENTOS	29	EQUIPAMIENTOS	348 M2.S.
EDIFICABILIDAD BRUTA M2/M2	0,40	RESERVAS DE SUELO	SUPERFICIE DE RESERVA
TECHO MÁXIMO M2.T.	3.296	COMERCIAL	----

APROVECHAMIENTOS							
USO CARACTERÍSTICO				USOS SECUNDARIOS			
USO	TIPOLOGÍA	C.P.	EDIFICABIL.	USO	TIPOLOGÍA	CP.	EDIFICABIL.
RESD.	UNIF.ADOS.	1,00	3.296	--	--	--	--
APROVECHAMIENTO REAL M2/M2		APROVECHAMIENTO MEDIO M2/M2		APROVECHAMIENTO APROPIACIÓN M2.T.		15% TRANSFERENCIA APROV. AL AYUN. M2.T.	
0,40		0,40		2.802		494	

TRAMITACIÓN Y PLAZOS	
PLAN ESPECIAL	6 M. DESDE AD. NN.SS.
ESTUDIO DE DETALLE	
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	3 M. DESDE AD. P. ESPEC.
PROYECTO DE COMPENSACIÓN	3 M. DESDE AD.PROY.URB.
PROYECTO DE REPARCELACIÓN	

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
ORDENANZA DE APLICACIÓN	T2.1. - T2.2.
ALINEACIONES	Retranqueo de la edificación a lindero público según Ordenanza
OBSERVACIONES	

* RESID: RESIDENCIAL
 * UNIF.ADOS.: UNIFAMILIAR ADOSADA
 * APROV.AL AYUN.: APROVECHAMIENTO AL AYUNTAMIENTO

* M. : MESES
 * A.D. : APROBACIÓN DEFINITIVA
 * NN.SS. : NORMAS SUBSIDIARIAS
 * EST.DET.: ESTUDIO DE DETALLE
 * PROY. URB.: PROYECTO DE URBANIZACIÓN

REVISIÓN NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO. YUNQUERA .	
FICHA TÉCNICA DE : UNIDADES EN SUELO URBANO	UNIDAD UE.3

DESCRIPCIÓN	Ensanche resto del Casco. Situación de borde. Residencial.
OBJETO	Cesión de Suelo y Urbanización.
DESARROLLO	Plan Especial. Proyecto de Compensación. Proyecto de Urbanización.
INICIATIVA	Privada

CONDICIONES DE ORDENACIÓN			
SUPERFICIE M2.S.	14.240	CESIONES DE SUELO	SUPERFICIE DE CESIÓN
DENSIDAD Viv/Ha.	25	AREAS LIBRES	1.424 M2.S.
N° MAXIMO ALOJAMIENTOS	36	EQUIPAMIENTOS	432 M2.S.
EDIFICABILIDAD BRUTA M2/M2	0,40	RESERVAS DE SUELO	SUPERFICIE DE RESERVA
TECHO MÁXIMO M2.T.	5.696	COMERCIAL	---

APROVECHAMIENTOS							
USO CARACTERÍSTICO				USOS SECUNDARIOS			
USO	TIPOLOGÍA	C.P.	EDIFICABIL.	USO	TIPOLOGÍA	CP.	EDIFICABIL.
RESD.	UNIF.ADOS.	1,00	--	--	--	--	--
APROVECHAMIENTO REAL M2/M2		APROVECHAMIENTO MEDIO M2/M2		APROVECHAMIENTO APROPIACIÓN M2.T.		15% TRANSFERENCIA APROV. AL AYUN. M2.T.	
0,40		0,40		4.841		855	

TRAMITACIÓN Y PLAZOS	
PLAN ESPECIAL	6 M. DESDE AD. NN.SS.
ESTUDIO DE DETALLE	
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	3 M. DESDE AD.P.ESPEC.
PROYECTO DE COMPENSACIÓN	3 M. DESDE AD.PROY.URB.
PROYECTO DE REPARCELACIÓN	

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
ORDENANZA DE APLICACIÓN	Ensanche de Casco: T2.2 - T2.3.
ALINEACIONES	Alineación de edificación retranqueada 5 mts. de lindero público.
OBSERVACIONES	

* **RESID:** RESIDENCIAL
 * **UNIF.ADOS.:** UNIFAMILIAR ADOSADA
 * **APROV.AL AYUN.:** APROVECHAMIENTO AL AYUNTAMIENTO

* **M. :** MESES
 * **A.D. :** APROBACIÓN DEFINITIVA
 * **NN.SS. :** NORMAS SUBSIDIARIAS
 * **EST.DET.:** ESTUDIO DE DETALLE
 * **PROY. URB.:** PROYECTO DE URBANIZACIÓN

REVISIÓN NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO. YUNQUERA .	
FICHA TÉCNICA DE : UNIDADES EN SUELO URBANO	UNIDAD UE.4

DESCRIPCIÓN	Ensanche del Casco en la zona Noreste. Residencial.
OBJETO	Cesión de Suelo y Urbanización.
DESARROLLO	Plan Especial. Proyecto de Compensación. Proyecto de Urbanización.
INICIATIVA	Privada

CONDICIONES DE ORDENACIÓN			
SUPERFICIE M2.S.	8.760	CESIONES DE SUELO	SUPERFICIE DE CESIÓN
DENSIDAD Viv/Ha.	32	AREAS LIBRES	3.460 M2.S.
N° MAXIMO ALOJAMIENTOS	28	EQUIPAMIENTOS	0 M2.S.
EDIFICABILIDAD BRUTA M2/M2	0,40	RESERVAS DE SUELO	SUPERFICIE DE RESERVA
TECHO MÁXIMO M2.T.	3.504	COMERCIAL	---

APROVECHAMIENTOS							
USO CARACTERÍSTICO				USOS SECUNDARIOS			
USO	TIPOLOGÍA	C.P.	EDIFICABIL.	USO	TIPOLOGÍA	CP.	EDIFICABIL.
RESD.	UNIF.ADOS.	1,00	--	--	--	--	--
APROVECHAMIENTO REAL M2/M2		APROVECHAMIENTO MEDIO M2/M2		APROVECHAMIENTO APROPIACIÓN M2.T.		15% TRANSFERENCIA APROV. AL AYUN. M2.T.	
0,40		0,40		2.978		526	

TRAMITACIÓN Y PLAZOS	
PLAN ESPECIAL	6 M. DESDE AD. NN.SS.
ESTUDIO DE DETALLE	
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	3 M. DESDE AD.P.ESPEC.
PROYECTO DE COMPENSACIÓN	3 M. DESDE AD.PROY.URB.
PROYECTO DE REPARCELACIÓN	

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
ORDENANZA DE APLICACIÓN	Ensanche de Casco: T2.2.
ALINEACIONES	Alineación de edificación a 5 mts. de alineación viaria.
OBSERVACIONES	

- * RESID: RESIDENCIAL
- * UNIF.ADOS.: UNIFAMILIAR ADOSADA
- * APROV.AL AYUN.: APROVECHAMIENTO AL AYUNTAMIENTO

- * M. : MESES
- * A.D. : APROBACIÓN DEFINITIVA
- * NN.SS. : NORMAS SUBSIDIARIAS
- * EST.DET.: ESTUDIO DE DETALLE
- * PROY. URB.: PROYECTO DE URBANIZACIÓN

REVISIÓN NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO. YUNQUERA .	
FICHA TÉCNICA DE : UNIDADES EN SUELO URBANO	UNIDAD UE.21

DESCRIPCIÓN	Ensanche del Casco en Zona. Noreste. Situación de borde del Casco. Residencial
OBJETO	Cesión de Suelo y Urbanización.
DESARROLLO	Plan Especial. Proyecto de Compensación. Proyecto de Urbanización.
INICIATIVA	Privada

CONDICIONES DE ORDENACIÓN			
SUPERFICIE M2.S.	22.040	CESIONES DE SUELO	SUPERFICIE DE CESIÓN
DENSIDAD Viv/Ha.	25	AREAS LIBRES	11.300M2.S. (Áreas L. - Equipamientos)
Nº MAXIMO ALOJAMIENTOS	55	EQUIPAMIENTOS	
EDIFICABILIDAD BRUTA M2/M2	0,40	RESERVAS DE SUELO	SUPERFICIE DE RESERVA
TECHO MÁXIMO M2.T.	8.816	COMERCIAL	---

APROVECHAMIENTOS							
USO CARACTERÍSTICO				USOS SECUNDARIOS			
USO	TIPOLOGÍA	C.P.	EDIFICABIL.	USO	TIPOLOGÍA	CP.	EDIFICABIL.
RESD.	UNIF.ADOS.	1,00	8.816	--	--	--	--
APROVECHAMIENTO REAL M2/M2		APROVECHAMIENTO MEDIO M2/M2		APROVECHAMIENTO APROPIACIÓN M2.T.		15% TRANSFERENCIA APROV. AL AYUN. M2.T.	
0,40		0,40		7.494		1.322	

TRAMITACIÓN Y PLAZOS	
PLAN ESPECIAL	6 M. DESDE AD. NN.SS.
ESTUDIO DE DETALLE	
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	3 M. DESDE AD.P.ESPEC.
PROYECTO DE COMPENSACIÓN	3 M. DESDE AD.PROY.URB.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
ORDENANZA DE APLICACIÓN	Ensanche de Casco: T2.2.
ALINEACIONES	Alineación de edificación a 3 mts. de alineación viaria.
OBSERVACIONES	

--	--	--	--

PROYECTO DE REPARCELACIÓN	
---------------------------	--

--	--

- * RESID: RESIDENCIAL
- * UNIF.ADOS.: UNIFAMILIAR ADOSADA
- * APROV.AL AYUN.: APROVECHAMIENTO AL AYUNTAMIENTO

- * M. : MESES
- * A.D. : APROBACIÓN DEFINITIVA
- * NN.SS. : NORMAS SUBSIDIARIAS
- * EST.DET.: ESTUDIO DE DETALLE
- * PROY. URB.: PROYECTO DE URBANIZACIÓN

REVISIÓN NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO. YUNQUERA .	
FICHA TÉCNICA DE : UNIDADES EN SUELO URBANO	UNIDAD UE.17

DESCRIPCIÓN	Suelo vacante en interior del casco urbano. Residencial.
OBJETO	Cesión de Suelo y Urbanización de viario.
DESARROLLO	Plan Especial. Proyecto de Compensación. Proyecto de Urbanización.
INICIATIVA	Privada

CONDICIONES DE ORDENACIÓN			
SUPERFICIE M2.S.	9.400	CESIONES DE SUELO	SUPERFICIE DE CESIÓN
DENSIDAD Viv/Ha.	36	AREAS LIBRES	940 M2. S
N° MAXIMO ALOJAMIENTOS	34	EQUIPAMIENTOS	408 M2.S.
EDIFICABILIDAD BRUTA M2/M2	0,40	RESERVAS DE SUELO	SUPERFICIE DE RESERVA
TECHO MÁXIMO M2.T.	3.760	COMERCIAL	---

APROVECHAMIENTOS							
USO CARACTERÍSTICO				USOS SECUNDARIOS			
USO	TIPOLOGÍA	C.P.	EDIFICABIL.	USO	TIPOLOGÍA	CP.	EDIFICABIL.
RESID.	UNIF.ADOS.	1,00	3.760	--	--	--	--
APROVECHAMIENTO REAL M2/M2		APROVECHAMIENTO MEDIO M2/M2		APROVECHAMIENTO APROPIACIÓN M2.T.		15% TRANSFERENCIA APROV. AL AYUN. M2.T.	
0,40		0,40		3.196		564	

TRAMITACIÓN Y PLAZOS	
PLAN ESPECIAL	3 M. DESDE AD. NN.SS.
ESTUDIO DE DETALLE	
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	3 M. DESDE AD.P.ESPEC.
PROYECTO DE COMPENSACIÓN	3 M. DESDE AD.PROY.URB.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
ORDENANZA DE APLICACIÓN	Ensanche de Casco: T2.1
ALINEACIONES	Alineación de edificación a alineación viaria.
OBSERVACIONES	

--	--	--	--

PROYECTO DE REPARCELACIÓN	
---------------------------	--

--	--

- * RESID: RESIDENCIAL
- * UNIF.ADOS.: UNIFAMILIAR ADOSADA
- * APROV.AL AYUN.: APROVECHAMIENTO AL AYUNTAMIENTO

- * M. : MESES
- * A.D. : APROBACIÓN DEFINITIVA
- * NN.SS. : NORMAS SUBSIDIARIAS
- * EST.DET.: ESTUDIO DE DETALLE
- * PROY. URB.: PROYECTO DE URBANIZACIÓN

REVISIÓN NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO. YUNQUERA .	
FICHA TÉCNICA DE : UNIDADES EN SUELO URBANO	UNIDAD UE.13

DESCRIPCIÓN	Ensanche del Casco en Zona. Noreste. Situación de borde.
OBJETO	Ordenación y Urbanización.
DESARROLLO	Plan Especial. Proyecto de Urbanización.
INICIATIVA	Municipal.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN			
SUPERFICIE M2.S.	24.000	CESIONES DE SUELO	SUPERFICIE DE CESIÓN
DENSIDAD Viv/Ha.	30	AREAS LIBRES	2.400 M2.S. (*)
Nº MAXIMO ALOJAMIENTOS	70	EQUIPAMIENTOS	840 M2.s.
EDIFICABILIDAD BRUTA M2/M2	0,30	RESERVAS DE SUELO	SUPERFICIE DE RESERVA
TECHO MÁXIMO M2.T.	7.200	COMERCIAL	4.000 M2.S.

APROVECHAMIENTOS							
USO CARACTERÍSTICO				USOS SECUNDARIOS			
USO	TIPOLOGÍA	C.P.	EDIFICABIL.	USO	TIPOLOGÍA	CP.	EDIFICABIL.
RESID.	AI SLADA	1,00	4.000 M2.T.	COM.	AI SLADA	0,50	1.600 M2.T.
APROVECHAMIENTO REAL M2/M2		APROVECHAMIENTO MEDIO M2/M2		APROVECHAMIENTO APROPIACIÓN M2.T.		15% TRANSFERENCIA APROV. AL AYUN. M2.T.	
0,30		0,23		4.760		840	

TRAMITACIÓN Y PLAZOS	
PLAN ESPECIAL	3 M. DESDE AD. NN.SS.
ESTUDIO DE DETALLE	
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	3 M. DESDE AD.P.ESPEC.
PROYECTO DE COMPENSACIÓN	

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
ORDENANZA DE APLICACIÓN	Ensanche de Casco: T2.2 Comercial: T4
ALINEACIONES	----
OBSERVACIONES (*)	Las Areas Libres definirán la integración unitaria de los usos.

PROYECTO DE REPARCELACIÓN	3 M. DESDE AD.P.ESPEC.
---------------------------	---------------------------

- * **RESID:** RESIDENCIAL
- * **UNIF.ADOS.:** UNIFAMILIAR ADOSADA
- * **APROV.AL AYUN.:** APROVECHAMIENTO AL AYUNTAMIENTO
- * **COM. :** COMERCIAL.
- * **SERV.:** SERVICIOS
- * **UNIF.AISLAD.:** UNIFAMILIAR AISLADA

- * **M. :** MESES
- * **A.D. :** APROBACIÓN DEFINITIVA
- * **NN.SS. :** NORMAS SUBSIDIARIAS
- * **EST.DET.:** ESTUDIO DE DETALLE
- * **PROY. URB.:** PROYECTO DE URBANIZACIÓN

REVISIÓN NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO. YUNQUERA .	
FICHA TÉCNICA DE : UNIDADES EN SUELO URBANO	UNIDAD UE.1

DESCRIPCIÓN	Suelo vacante municipal al Norte del casco urbano.
OBJETO	Ordenación y Urbanización del Suelo.
DESARROLLO	Plan Especial de Ordenación. Proyecto de Urbanización.
INICIATIVA	Municipal.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN			
SUPERFICIE M2.S.	40.440	CESIONES DE SUELO	SUPERFICIE DE CESIÓN
DENSIDAD Viv/Ha.	12,36	AREAS LIBRES	17.320 M2.S.
Nº MAXIMO ALOJAMIENTOS	50	EQUIPAMIENTOS	-----
EDIFICABILIDAD BRUTA M2/M2	0,216	RESERVAS DE SUELO	SUPERFICIE DE RESERVA
TECHO MÁXIMO M2.T.	8.760	HOTELERO	6.500 M2.S.
		SERVICIO	2.500 M2.S.

APROVECHAMIENTOS							
USO CARACTERÍSTICO				USOS SECUNDARIOS			
USO	TIPOLOGÍA	C.P.	EDIFICABIL.	USO	TIPOLOGÍA	CP.	EDIFICABIL.
RESID.	UNIFA.ADOS.	1,00	5.600 M2.T.	HOTEL	AISLADA	0,80	2.400 M2.T.
				SERV.	AISLADA	0,50	80 M2.T.
APROVECHAMIENTO REAL M2/M2		APROVECHAMIENTO MEDIO M2/M2		APROVECHAMIENTO APROPIACIÓN M2.T.		15% TRANSFERENCIA APROV. AL AYUN. M2.T.	

TRAMITACIÓN Y PLAZOS	
PLAN ESPECIAL	3 M. DESDE AD.NN.SS.
ESTUDIO DE DETALLE	
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	3 M. DESDE AD.P.E.
PROYECTO DE COMPENSACIÓN	

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
ORDENANZA DE APLICACIÓN	T2.2 - T6 - T7
ALINEACIONES	En zona residencial, la alineación de edificación la determinará el Plan Especial de Ordenación.

0,216	0,1817	---	---
-------	--------	-----	-----

PROYECTO DE REPARCELACIÓN	
---------------------------	--

OBSERVACIONES	
---------------	--

- * **RESID:** RESIDENCIAL
- * **UNIF.ADOS.:** UNIFAMILIAR ADOSADA
- * **APROV.AL AYUN.:** APROVECHAMIENTO AL AYUNTAMIENTO
- * **COM. :** COMERCIAL.
- * **SERV.:** SERVICIOS

- * **M. :** MESES
- * **A.D. :** APROBACIÓN DEFINITIVA
- * **NN.SS. :** NORMAS SUBSIDIARIAS
- * **EST.DET.:** ESTUDIO DE DETALLE
- * **PROY. URB.:** PROYECTO DE URBANIZACIÓN

REVISIÓN NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO. YUNQUERA .	
FICHA TÉCNICA DE : UNIDADES EN SUELO URBANO	UNIDAD UE.8

DESCRIPCIÓN	Ensanche Oeste del Casco Urbano. Situación de borde del casco. Residencial
OBJETO	Cesión de suelo y Urbanización.
DESARROLLO	Estudio de Detalle. Proyecto de Compensación. Proyecto de Urbanización.
INICIATIVA	Privada

CONDICIONES DE ORDENACIÓN			
SUPERFICIE M2.S.	3.280	CESIONES DE SUELO	SUPERFICIE DE CESIÓN
DENSIDAD Viv/Ha.	36	AREAS LIBRES	472
Nº MAXIMO ALOJAMIENTOS	12	EQUIPAMIENTOS	----
EDIFICABILIDAD BRUTA M2/M2	0,40	RESERVAS DE SUELO	SUPERFICIE DE RESERVA
TECHO MÁXIMO M2.T.	1.312	COMERCIAL	---

APROVECHAMIENTOS							
USO CARACTERÍSTICO				USOS SECUNDARIOS			
USO	TIPOLOGÍA	C.P.	EDIFICABIL.	USO	TIPOLOGÍA	CP.	EDIFICABIL.
RESID.	UNIF. ADOSA.	1,00	1.312				
APROVECHAMIENTO REAL M2/M2	APROVECHAMIENTO MEDIO M2/M2	APROVECHAMIENTO APROPIACIÓN M2.T.	15% TRANSFERENCIA APROV. AL AYUN. M2.T.				

TRAMITACIÓN Y PLAZOS	
PLAN ESPECIAL	----
ESTUDIO DE DETALLE	3 M. DESDE AD. NN.SS.
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	3 M. DESDE AD.EST.DET.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
ORDENANZA DE APLICACIÓN	Ensanche de Casco: T2.2
ALINEACIONES	Alineación de edificación a 3 m. de la alineación de red viaria.

0,40	0,40	1.115	197
------	------	-------	-----

PROYECTO DE COMPENSACIÓN	3 M. DESDE AD.PROY. URB.
PROYECTO DE REPARCELACIÓN	

OBSERVACIONES	Se cederán 323. de suelo para red viaria.
---------------	---

- * RESID: RESIDENCIAL
- * UNIF.ADOS.: UNIFAMILIAR ADOSADA
- * APROV.AL AYUN.: APROVECHAMIENTO AL AYUNTAMIENTO
- * COM. : COMERCIAL.
- * SERV.: SERVICIOS

- * M. : MESES
- * A.D. : APROBACIÓN DEFINITIVA
- * NN.SS. : NORMAS SUBSIDIARIAS
- * EST.DET.: ESTUDIO DE DETALLE
- * PROY. URB.: PROYECTO DE URBANIZACIÓN

REVISIÓN NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO. YUNQUERA .	
FICHA TÉCNICA DE : UNIDADES EN SUELO URBANO	UNIDAD UE.20

DESCRIPCIÓN	Ensanche de Casco. Situación de borde, al noroeste del mismo. Residencial
OBJETO	Cesión de suelo.
DESARROLLO	Proyecto de Compensación.
INICIATIVA	Privada.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN			
SUPERFICIE M2.S.	9.580	CESIONES DE SUELO	SUPERFICIE DE CESIÓN
DENSIDAD	25 VIV/HA.	AREAS LIBRES	961,80 M2.S.
Nº MAXIMO ALOJAMIENTOS	25	EQUIPAMIENTOS	620,90 M2. S.
EDIFICABILIDAD BRUTA M2/M2	0,375	RESERVAS DE SUELO	SUPERFICIE DE RESERVA
TECHO MÁXIMO M2.T.	3.593	COMERCIAL	----

APROVECHAMIENTOS							
USO CARACTERÍSTICO				USOS SECUNDARIOS			
USO	TIPOLOGÍA	C.P.	EDIFICABIL.	USO	TIPOLOGÍA	CP.	EDIFICABIL.
RESID.	UNIFAMILIAR	1,00	3.593 M2.				
APROVECHAMIENTO REAL M2/M2		APROVECHAMIENTO MEDIO M2/M2		APROVECHAMIENTO APROPIACIÓN M2.T.		10% TRANSFERENCIA APROV. AL AYUN. M2.T.	
0,375		0,375		3.234		359	

TRAMITACIÓN Y PLAZOS	
PLAN ESPECIAL	----
ESTUDIO DE DETALLE	----
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	----
PROYECTO DE COMPENSACIÓN	3 MESES DESDE AD.NN.SS.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
ORDENANZA DE APLICACIÓN	Las del Plan Parcial definitivamente aprobado.
ALINEACIONES	Según Ordenanzas.
OBSERVACIONES	Procedente de Plan Parcial y Proyecto de Urbanización

- * RESID: RESIDENCIAL
- * UNIF.ADOS.: UNIFAMILIAR ADOSADA
- * APROV.AL AYUN.: APROVECHAMIENTO AL AYUNTAMIENTO

- * M. : MESES
- * A.D. : APROBACIÓN DEFINITIVA
- * NN.SS. : NORMAS SUBSIDIARIAS
- * EST.DET.: ESTUDIO DE DETALLE
- * PROY. URB.: PROYECTO DE URBANIZACIÓN

REVISIÓN NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO. YUNQUERA .

FICHA TÉCNICA DE : SECTORES EN SUELO URBANIZABLE **SECTOR UR.2**

DESCRIPCIÓN	Terrenos externos al casco urbano. Entre el parque industrial y el ensanche del casco al otro margen de la carretera.
OBJETO	Cesión de suelo y Urbanización.
DESARROLLO	Plan Parcial de Ordenación. Proyecto de Compensación Proyecto de Urbanización.
INICIATIVA	Privada

CONDICIONES DE ORDENACIÓN			
SUPERFICIE M2.S.	40.440	CESIONES DE SUELO	SUPERFICIE DE CESIÓN
DENSIDAD Viv/Ha.	15	ÁREAS LIBRES	4.044 M2. S.
Nº MAXIMO ALOJAMIENTOS	61	EQUIPAMIENTOS	720 M2. S.
EDIFICABILIDAD BRUTA M2/M2	0,303	RESERVAS DE SUELO	SUPERFICIE DE RESERVA
TECHO MÁXIMO M2.T.	12.270	COMERCIAL	-----

APROVECHAMIENTOS REALES Y DE USOS CARACTERÍSTICOS									
ÁREA DE REPARTO	USO CARACTERÍSTICO				USO SECUNDARIO			SISTEMAS GENERALES	
	USO	TIPOLOGÍA	COEFICIENTE	TECHO EDIFICABILIDAD M2.T.	USO TIPOLOGÍA	COEFICIENTE PONDERACIÓN	T. EDIFICABLE PONDERADO	ADSCRITO	EXTERNO
SECTOR UR 2	RESIDE.	UNIF.AISL	1,00	12.700	--	--	--	--	--
	APROVECHAMIENTO REAL M2./M2.				APROVECHAMIENTO TIPO M2./M2.			APROVECHAMIENTO APROPIACIÓN M2.T.	15% TRANSFERENCIA APROVECHAMIENTO M2.T.
	0,303				0,303			10.795	1.905

TRAMITACIÓN Y PLAZOS		CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN	6 MESES DESDE APROBACIÓN DEFINITIVA DE NN.SS.	ORDENANZA DE APLICACIÓN	T. 3.1
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	3 MESES DESDE APROBACIÓN DEFINITIVA PLAN PARCIAL	OBSERVACIONES: Independientemente de la Cesión del sistema local de Areas Libres, habrá de ordenarse en el Plan Parcial las áreas libres de protección de la Carretera Comarcal. Habrá de garantizarse las conexiones a infraestructuras externas.	
PROYECTO DE COMPENSACIÓN	3 MESES DESDE APROBACIÓN DEFINITIVA P. URBANIZACIÓN		

REVISIÓN NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO. YUNQUERA .	
FICHA TÉCNICA DE : SECTORES EN SUELO URBANIZABLE	SECTOR UR.1

DESCRIPCIÓN	Terrenos externos al casco urbano. En situación norte, anexo a la C.C. de Yunquera a Ronda Industrial.
OBJETO	Cesión de suelo y Urbanización.
DESARROLLO	Plan Parcial de Ordenación. Proyecto de Urbanización.
INICIATIVA	Municipal

CONDICIONES DE ORDENACIÓN			
SUPERFICIE M2.S.	25.960	CESIONES DE SUELO	SUPERFICIE DE CESIÓN
DENSIDAD Naves/Ha.	9,63	AREAS LIBRES	2.596 M2. S.
Nº MAXIMO NAVES	25	EQUIPAMIENTOS	1.038 M2. S.
EDIFICABILIDAD BRUTA M2/M2	0,24	RESERVAS DE SUELO	SUPERFICIE DE RESERVA
TECHO MÁXIMO M2.T.	6.250	COMERCIAL	-----

APROVECHAMIENTOS REALES Y DE USOS CARACTERÍSTICOS									
ÁREA DE REPARTO	USO CARACTERÍSTICO				USO SECUNDARIO			SISTEMAS GENERALES	
	USO	TIPOLOGÍA	COEFICIENTE	TECHO EDIFICABILIDAD M2.T.	USO TIPOLOGÍA	COEFICIENTE PONDERACIÓN	T. EDIFICABLE PONDERADO	ADSCRITO	EXTERNO
SECTOR UR 1	INDUST.	ADOSADA	1,00	6.250	--	--	--	--	--
	APROVECHAMIENTO REAL M2./M2.				APROVECHAMIENTO TIPO M2./M2.			APROVECHAMIENTO APROPIACIÓN M2.T.	15% TRANSFERENCIA APROVECHAMIENTO M2.T.
	0,24				0,24			5.313	937

TRAMITACIÓN Y PLAZOS		CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN	3 MESES DESDE APROBACIÓN DEFINITIVA DE NN.SS.	ORDENANZA DE APLICACIÓN	T. 5.1
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	3 MESES DESDE APROBACIÓN DEFINITIVA PLAN PARCIAL	OBSERVACIONES:	
PROYECTO DE COMPENSACIÓN			

REVISIÓN NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO. YUNQUERA .	
FICHA TÉCNICA DE : SECTORES EN SUELO URBANIZABLE	SECTOR UR.3

DESCRIPCIÓN	Terrenos existentes al Noroeste del casco urbano. Ensanche exterior del casco. Residencial.
OBJETO	Cesión de suelo y Urbanización.
DESARROLLO	Plan Parcial de Ordenación. Proyecto de Urbanización.
INICIATIVA	Privada

CONDICIONES DE ORDENACIÓN			
SUPERFICIE M2.S.	18.220	CESIONES DE SUELO	SUPERFICIE DE CESIÓN
DENSIDAD Viv/Ha.	20	AREAS LIBRES	1.822 M2. S.
Nº MAXIMO ALOJAMIENTOS	36	EQUIPAMIENTOS	432 M2. S.
EDIFICABILIDAD BRUTA M2/M2	0,294	RESERVAS DE SUELO	SUPERFICIE DE RESERVA
TECHO MÁXIMO M2.T.	5.700	COMERCIAL	-----

APROVECHAMIENTOS REALES Y DE USOS CARACTERÍSTICOS									
ÁREA DE REPARTO	USO CARACTERÍSTICO				USO SECUNDARIO			SISTEMAS GENERALES	
	USO	TIPOLOGÍA	COEFICIENTE	TECHO EDIFICABILIDAD M2.T.	USO TIPOLOGÍA	COEFICIENTE PONDERACIÓN	T. EDIFICABLE PONDERADO	ADSCRITO	EXTERNO
SECTOR UR 3	RESIDE.	UNIF.AISL	1,00	5.700	--	--	--	--	--
	APROVECHAMIENTO REAL M2./M2.				APROVECHAMIENTO TIPO M2./M2.			APROVECHAMIENTO APROPIACIÓN M2.T.	15% TRANSFERENCIA APROVECHAMIENTO M2.T.
	0,294				0,294			4.845	855

TRAMITACIÓN Y PLAZOS		CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN	12 MESES DESDE APROBACIÓN DEFINITIVA DE NN.SS.	ORDENANZA DE APLICACIÓN	T. 3.1
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	6 MESES DESDE APROBACIÓN DEFINITIVA PLAN PARCIAL	OBSERVACIONES:	
PROYECTO DE COMPENSACIÓN	6 MESES DESDE APROBACIÓN DEFINITIVA P. URBANIZACIÓN		

TITULO OCTAVO.

NORMAS PARA EL SUELO URBANIZABLE

CAPITULO I.

NORMAS GENERALES.

ARTICULO 326.- DELIMITACIÓN.

1.- Constituyen el suelo urbanizable aquellos terrenos cuya delimitación se establece desde las propias NN.SS. y en consecuencia deben ser urbanizados en los términos y plazos establecidos en el mismo.

2.- Este tipo de terrenos están delimitados con tal carácter en el Plano que recoge la clasificación del suelo.

3.- En el suelo urbanizable se incluyen los nuevos asentamientos de población y actividades productivas, con vinculación expresa o no al establecimiento de aquellos sistemas generales o elementos de los mismos, que son necesarios para el desarrollo de las previsiones de las NN.SS. en esta categoría de suelo.

ARTICULO. 327- PROGRAMACIÓN Y MARCO TEMPORAL.

1.- Las previsiones de las NN.SS. sobre el suelo urbanizable, se establecen en el marco temporal de ocho años, contados el día de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva de estas NN.SS.

ARTICULO 328.- REVISIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.

1.- El contenido de las determinaciones de los sectores de suelo urbanizable revisados por el Ayuntamiento cada cuatro (4) años y como consecuencia de dicha revisión podrá, según los casos:

- a) Excluir del suelo urbanizable del mismo para su incorporación al suelo urbano si en ejecución del Planeamiento estos terrenos llegan a disponer de las condiciones previstas en el artículo 78.a) de la Ley del Suelo, siempre que dichos terrenos estén incluidos dentro de una unidad de ejecución cuyos propietarios hayan cumplimentado todas las obligaciones derivadas del planeamiento.

b) Excluir del suelo urbanizable parte del mismo para su incorporación al suelo no urbanizable, cuando las obligaciones no se hubiesen llevado a cabo dentro del plazo establecido al efecto y las circunstancias urbanísticas aconsejen tales medidas a tenor de los criterios y objetivos establecidos por el presente Planeamiento.

c) Ampliar en otros cuatro (4) años hasta las ocho años de vigencia de las NN.SS. las previsiones de desarrollo a tenor de las circunstancias existentes en partes del suelo urbanizable.

d) Aplicar la expropiación-sanción para los supuestos de incumplimiento del programa y de los consiguientes plazos de urbanización.

2.- La revisión se llevará a cabo a través de la modificación de las NN.SS., si fuera preciso alterar la superficie del suelo urbanizable.

3.- En cualquier caso la revisión exigirá del Pleno del Ayuntamiento y su efectividad quedará condicionada a los trámites posteriores en los casos en que se requiera la modificación de las NN.SS.

ARTICULO.- 329.- DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE.

1.- El suelo urbanizable se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores indicados y en los documentos del Planeamiento y unidades de ejecución delimitadas en el Plano de Régimen del Suelo y Gestión.

2.- Los Planes Parciales se redactarán con arreglo a lo dispuesto en estas normas y a la legislación aplicable.

3.- Los Planes Parciales deberán referirse a unidades de ejecución de suelo urbanizable, pudiendo integrar a los elementos de sistemas generales interiores al mismo. También podrán integrar elementos de sistemas generales exteriores al sector cuando a juicio de la Administración Municipal concurren circunstancias urbanísticas, vinculadas al propio desarrollo de unidades de ejecución, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos contiguos al sector que tengan determinada la obtención de su suelo con cargo al suelo urbanizable en que haya de desarrollarse la unidad de ejecución.

4.- Los Planes Parciales cumplirán en las diferentes unidades de ejecución las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresan en las fichas correspondiente a cada uno de ellos.

5.- Las ordenanzas de los Planes Parciales se atenderán a lo dispuesto en las presentes Normas Generales y a condiciones y recomendaciones que se establecen en este Título.

ARTICULO 330.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD.

1.- Las facultades del derecho de propiedad en el suelo urbanizable , se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en la legislación urbanística aplicable y en las presentes Normas.

2.- Los propietarios de suelo urbanizable tendrán derecho al ochenta y cinco por ciento (85%) del aprovechamiento tipo del área de reparto que asignan las NN.SS., si bien tal derecho queda condicionado, con todas sus consecuencias, al efectivo cumplimiento, dentro de los plazos establecidos, de las obligaciones y cargas que se imponen al propietario.

ARTICULO 331.- OBLIGACIONES Y CARGAS DE LOS PROPIETARIOS.

1.- Los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable están obligados a:

A) Ceder gratuitamente el Ayuntamiento:

a) La superficie total urbanizada de los viales, parques y jardines públicos de las zonas deportivas de recreo y expansión de los centros docentes, de los servicios de interés público y social y de los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.

b) El quince por ciento (15%) del aprovechamiento tipo del área en que se encuentran los terrenos.

c) En los sectores con exceso de aprovechamiento sobre el tipo del suelo urbanizable, además de las cesiones del apartado anterior, la superficie de suelo edificable sobre la que se sitúe el exceso de aprovechamiento, cuando éste se no se destine a la adjudicación de suelo para propietarios de terrenos afectados por sistemas generales o cuando tales adjudicaciones no absorban la totalidad del exceso. En estos casos las adjudicaciones a favor del Ayuntamiento se llevarán a cabo de acuerdo con lo previsto en estas Normas.

B) Costear la urbanización en los términos señalados por la legislación urbanística aplicable.

C) Conservar y mantener en buen funcionamiento la urbanización ejecutada, cuando así se imponga por las NN.SS. o resulte expresamente de disposiciones legales, y en cualquier caso, hasta su recepción provisional por el Ayuntamiento.

D) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, en los plazos establecidos.

E) Edificar los solares de los plazos que fije el Planeamiento o, en su defecto, en los plazos fijados en la legislación urbanística aplicable.

ARTICULO 332.- EDIFICABILIDAD.

1.- Las edificabilidades que se señalen en las fichas de planeamiento podrán modificarse con arreglo a los valores máximos y mínimos que se establecen, en su caso, dentro de las fichas particulares de cada sector, si bien habrá de respetarse en todos los supuestos la edificabilidad total del sector. Cuando no se establezcan tales límites específicos se aplicarán las reglas que señala el número siguiente y las de transformación reguladas con carácter general por estas normas.

2.- El número máximo de viviendas señalado en aquéllas fichas de sectores que prevén usos residenciales no podrá, en ningún caso, ser excedido en el planeamiento de desarrollo de las NN.SS.

3.- Cuando en la ejecución del Plan Parcial que establezca edificabilidades determinadas, correspondientes a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, se revelase de imposible cumplimiento la voluntad de los propietarios, como puedan ser la modificación de la legislación vigente sobre ese tipo de vivienda, la falta de calificación provisional de un proyecto para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública u otras semejantes se observarán las siguientes reglas:

a) Si la imposibilidad de edificar viviendas sujetas a algún régimen de protección pública afectase en general a los propietarios de un sector o a una elevada proporción de los mismos procederá a modificar el Plan parcial para transformar las edificabilidades conforme a lo dispuesto en los apartados siguientes. Si esta modificación, en los términos explicados en dichas normas, fuere imposible se entenderá que el Plan Parcial admite la edificación de viviendas en régimen libre sin que en ningún caso pueda incrementar el número máximo de viviendas establecido en el Planeamiento. El exceso de aprovechamiento que resultase de esta transformación se compensará con los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales, preferentemente a los adscritos a la propia clase de suelo.

b) Si la imposibilidad sobrevenida afectase singularmente a uno o varios propietarios del sector, se transformará, en cuanto a ellos el destino de los edificios en viviendas de régimen libre, sin que, en ningún caso, se pueda incrementar el número máximo de viviendas establecido en el Plan Parcial correspondiente. En este caso, cuando no fuera posible compensar el exceso de aprovechamiento derivado del cambio de destino a vivienda de régimen libre con otros propietarios del sector, por haberse realizado ya la reparcelación, el afectado podrá compensarlo directamente con propietarios de sistemas generales adscritos, aunque la superficie de éstos no hubiera sido considerada en el cálculo de aprovechamiento tipo del sector, de tal manera que dicho aprovechamiento resulte inalterado; salvo acuerdo entre las partes, se aplicará el procedimiento de la reparcelación económica regulado en el artículo 116 del R.G.U.

ARTICULO 333.- TRANSFORMACIÓN DE EDIFICABILIDADES.

1.- Los Planes Parciales que desarrollen las NN.SS. en los sectores de suelo urbanizable podrán alterar las edificabilidades de acuerdo con las siguientes reglas:

a) La edificabilidad destinada a los distintos usos y tipologías correspondiente a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en cada sector podrá aumentarse hasta un límite igual al que resulta de multiplicar por uno con dos (1,2) la edificabilidad inicialmente asignada por la NN.SS., pudiendo transformar el resto en edificabilidad para otros usos, aplicando, en todo caso, los correspondientes coeficientes de homogeneización del valor aplicable al sector, conforme los cuadros correspondiente a cada área de reparto.

b) La edificabilidad conjunto correspondiente a usos comerciales en régimen de protección pública, o en régimen libre, podrá incrementarse hasta un límite igual al que resulte de multiplicar por uno con veinticinco (1,25) la edificabilidad inicialmente asignada por las NN.SS., pudiéndose detraer dicha edificabilidad de otros usos, sin perjuicio de los límites que para ellos se establecen en esta normativa y de la correspondiente aplicación de los coeficientes de homogeneización.

c) La edificabilidad de cualquiera de los usos no contemplados anteriormente admitirá oscilaciones por encima y por debajo de la inicialmente asignada por las NN.SS., siempre que tales oscilaciones queden comprendidas dentro del entorno que define el producto de los correspondientes valores iniciales por cero con ocho (0,8) y por uno con dos (1,2), con idénticas condiciones de las establecidas en los apartados a) y b).

2.- Las transformaciones reguladas en el número anterior no implican modificación de las NN.SS., siempre que respeten la edificabilidad total que para todos los usos asigna como máximo el Plan en cada sector. Dichas transformaciones no podrán modificar las señaladas particularmente en las fichas de aquellos sectores que

contengan edificabilidades máximas o mínimas para cada uso.

3.- La aplicación de este Artículo quedará en suspenso cuando el desarrollo del Plan Parcial no ejecute el regimen de protección pública previsto.

ARTICULO 334.- ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE PREVIAS AL DESARROLLO DE LOS SECTORES.

1.- Los sectores de suelo urbanizable no podrá edificarse hasta tanto:

- a) No se hayan aprobado definitivamente los Planes Parciales.
- b) No se hayan cumplido los trámites del sistema de actuación que corresponda.
- c) No estén ejecutadas las obras de urbanización, sin perjuicio de los que establece el apartado siguiente.
- d) No se hayan formalizado las cesiones obligatorias de suelo.

2.- En tanto no se cumplan los requisitos señalados en el número anterior, en el suelo urbanizable no se podrá edificar ni llevar a cabo obras e instalaciones que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano. Igualmente y cuando no haya de dificultar la ejecución del planeamiento, podrá autorizarse las construcciones provisionales a que se refiere el artículo 58.2 de la L.S. con las garantías que el mismo prevé en orden a su demolición.

3.- No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentren los terrenos.

ARTICULO 335.- REQUISITOS PARA PODER EDIFICAR.

1.- En el suelo urbanizable, una vez aprobados el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización correspondiente y constituida la Junta de Compensación en los supuestos en que tal sistema sea aplicable, podrán edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados siempre que se cumpla los siguientes requisitos:

- a) Que hubiese firmeza, en vía administrativa, del acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno u otro fuese necesario

para la distribución de beneficios y cargas del Planeamiento.

b) Que la infraestructura básica de la unidad de ejecución esté ejecutada en su totalidad y que, por el estado de realización de las obras considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios, fijando en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que será, en todo caso menor que el de la terminación de la edificación.

c) Que en el escrito de solicitud de licencia se compromete el peticionario, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

d) Que se preste fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización de la parte que corresponda. La fianza deberá cubrir el posible aumento de los costes de ejecución por incremento del IPC. La garantía podrá ser parcialmente liberada a medida que se vayan certificando las ejecuciones parciales de la obra urbanizadora.

2.-A los efectos del número anterior, se entenderá por infraestructura básica la instalación de los servicios urbanos que se enumeran a continuación en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores, salvo los fondos de saco o acceso a las parcelas:

a) Explanación.

b) Saneamiento.

c) Encintado de bordillo y base de firme.

d) Capa intermedia asfáltica del firme.

e) Red de distribución de agua.

f) Red de suministro de energía eléctrica y canalizaciones telefónicas.

g) Red de alumbrado público.

h) Galería de servicios.

i) Obras civil de los parques y jardines públicos.

j) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.

3.- Se considera infraestructura complementaria, que podrá ser objeto de ejecución simultánea con la edificación, los siguientes servicios urbanos:

- a) Red telefónica.
- b) Base de rodadura de aceras públicas.
- c) Capas de rodadura de pavimento.
- d) Red de riego e hidrantes.
- e) Acondicionamiento de los espacios libres privados que forman parte de la parcela para la que se haya concedido licencia de edificación.
- f) Plantaciones, servicios y complementos de parques y jardines públicos.

4.- El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro de la unidad de ejecución deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

En casos de espacios libres privados al servicio o que formen parte de los elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución, por los propietarios de las distintas parcelas, en proporción a sus cuotas o porcentajes de ejecución.

5.- Las etapas de ejecución deberán componer áreas funcionalmente coherentes, procurando que su superficie, edificabilidad y equipamiento sean proporcionales a las de toda la unidad de ejecución y tendrán que ser aprobadas por el Ayuntamiento.

6.- No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y las redes de alcantarillados.

7.- El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la transgresión de una o varias de las condiciones de las licencias concedidas, anulándose su ejecución e impidiéndose el uso de lo edificado, todo ello sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiere irrogado. Asimismo, implicará, en lo necesario, la pérdida de la fianza que se hubiese prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

ARTICULO 336.- EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

1.- Los Planes Parciales que se formulen en cada uno de los sectores del suelo urbanizable podrán contener su división en unidades de ejecución y señalarán el

sistema de actuación correspondiente a cada uno de ellos, de conformidad, en su caso, con las previsiones de las NN.SS.

2.- Los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable deberá ejecutar los Planes Parciales de cada sector en el plazo indicado , debiendo, dentro de dicho plazo o del previsto dentro de cada Plan Parcial si fuera menor, haber ultimado la constitución de las entidades urbanísticas colaboradoras que exija el sistema de actuación elegido, ejecutando la urbanización del sector, formalizando las cesiones obligatorias y edificando, en su caso, las construcciones previstas en el Plan Parcial dentro de dicho plazo.

3.- Los Planes Parciales deberán iniciar su tramitación en el plazo previsto .

ARTICULO 337.- VALORACIONES.

1. La valoración de los terrenos urbanizables respecto de los que se hubiera completado su ordenación urbanística se hará de conformidad con su valor urbanístico que vendrá determinado en función del conjunto de facultades adquiridas, de acuerdo a lo establecido en estas Normas.

CAPITULO II.

NORMAS PARA LOS PLANES PARCIALES.

Parte primera: Contenido de los Planes Parciales

ARTICULO 338.- MEMORIA DEL PLAN PARCIAL.

1.- La memoria deberá considerar todos los aspectos de la situación actual que pudieran condicionar la ordenación, y en todo caso:

a) Las características generales del territorio, geológicas, geotécnicas, topográficas, hidrológicas, edafológicas, etc. Al describir su vegetación se tendrán en cuenta las especies, tamaño, edades y estado.

b) Los usos de los terrenos, las edificaciones y las infraestructuras, precisando, en su caso, el número de residentes y puestos de trabajo que hubiere en la zona, el tipo de edificios, su calidad y estado, expresando las características, condiciones y capacidad de las infraestructuras.

c) La situación de la propiedad del suelo, incluso servidumbres, arrendamientos y otros derechos indemnizables.

2.- Hará explícitos los modos en que se cumplen los objetivos, las condiciones e instrucciones establecidas por las NN.SS. para el sector, pudiendo concretarlos en función de la información urbanística y de los estudios complementarios que se realicen.

3.- Analizará las posibles opciones para la ordenación y justificará la procedencia de las características de la ordenación que se desarrollen acreditando la creación de una unidad funcional conectada adecuadamente con las áreas colindantes, equilibrada en su nivel de equipamiento, coherente en su sistema de espacios libres e integrada con los tipos edificatorios que existieran en sus bordes.

4.- Describirá las características cuantitativas de la ordenación mediante un cuadro sintético que expresará los siguientes extremos:

a) Superficie total del sector que ordene el Plan Parcial.

b) Superficie de los sistemas generales que señalen las NN.SS. como correspondientes a dicho sector.

c) Superficie del viario público del Plan Parcial.

d) Superficie de parques y jardines de cesión obligatoria.

e) Superficie de las parcelas para servicios públicos o de interés social de cesión obligatoria.

f) Superficie edificable (suma de las parcelas edificables).

g) Superficie total edificable (suma de todas las plantas).

h) Superficie edificable por usos (suma de la de todas las plantas para cada uno de los usos, señalando concretamente la correspondiente a los servicios sociales).

i) Edificabilidad bruta.

- j) Edificabilidad sobre la superficie edificable.
- k) Desglose de la superficie edificable sobre y bajo rasante.
- l) Superficie destinada a espacios libres privados.
- m) Altura máxima edificable sobre y bajo rasante.
- n) Dotación de plazas de estacionamiento y de Garaje.
- o) Repercusión del viario, expresada en metros cuadrados por viviendas o por cada cien (100) metros cuadrados edificables.

ARTICULO 339.- PLAN DE ETAPAS Y PROGRAMAS DE ACTUACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

1.- Los Planes Parciales expresarán, si procede, las etapas de su ejecución, señalando las unidades de ejecución que correspondieran e indicando para cada etapa su duración, las obras de urbanización que comprende y las previsiones para poder poner en servicio las reservas de suelo correspondiente a los equipamientos.

2.- El Plan Parcial señalará los plazos para su desarrollo, estableciendo al menos:

- a) El que corresponda a la presentación, en su caso y ante el Ayuntamiento, del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación en las diferentes unidades de ejecución, y del Proyecto de Compensación o en su caso, del de Reparcelación. Estos plazos se computarán desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.
- b) El que corresponda a la presentación del Proyecto de Urbanización. este plazo se computará desde la constitución de la Junta de Compensación, si fuera exigible, o desde la aprobación del Parcial, en caso contrario.
- c) El que corresponda al inicio y terminación de las obras de urbanización de los servicios computado desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
- d) El que corresponda a la iniciación de las obras de edificación contando a partir de la recepción provisional de la urbanización, salvo en el supuesto de que se ejecuten ambas simultáneamente.

e) El que corresponda a la construcción de las dotaciones comunitarias de la urbanización a cargo de los promotores.

ARTICULO 340.- ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO DEL PLAN PARCIAL.

1.- El estudio económico y financiero contendrá:

a) La evaluación económica de la implantación y de la ejecución de las obras de urbanización expresando su coste aproximado.

Las evaluaciones habrán de referirse a las obras y servicios proyectados y en concreto a las siguientes actuaciones: movimientos de tierra; redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios; redes de alcantarillado, redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público, red de gas energético, pavimentación, arbolado y jardinería, mobiliario urbano y ornamentación, y obras especiales que hubieran de efectuarse.

b) La evaluación, en su caso, de las indemnizaciones a que la implantación diera lugar.

c) La Entidad u Organismo que se ha de hacer cargo de la financiación de las obras de los sistemas generales e infraestructuras básicas que incluya la ordenación, acreditando el compromiso de su ejecución en plazos adecuados a los previstos para la puesta en servicio de la urbanización.

ARTICULO 341.- CONFORMIDAD DE LAS COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS.

1.- La documentación del Plan Parcial deberá incorporar la conformidad de las compañías suministradoras de energía eléctrica, teléfono y gas con la capacidad de las redes y plazos de conexión previstos.

ARTICULO 342.- PLANOS DE INFORMACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

1.- El Plan Parcial contendrá, representados sobre soporte parcelario municipal, los siguientes planos de información:

a) Delimitación del área de planeamiento y situación en relación con la estructura de las NN.SS.

b) Ordenación establecida por las NN.SS. para el sector y su entorno.

- c) Topográfico, con curvas de nivel de metro en metro.

- d) Hipsométrico, hidrológico y edafológico, cuando sean precisos para la mejor interpretación del plano topográfico.
Comprenderá la delimitación, cuencas y las áreas de humedad superficial.

- e) Clinométrico, cuando sea preciso para la mejor interpretación del plano topográfico, diferenciando pendientes según intervalos del cinco por ciento (5%).

- f) Geotécnico, diferenciando las áreas en que puede haber problemas de cimentación.

- g) Catastral, que contendrá la referencia actualizada de las fincas y de sus cargas si las tuvieran, precisando linderos y superficies.

- h) De edificación, usos, infraestructuras y vegetación existentes, con expresión de la superficie destinadas a los distintos usos, altura de las edificaciones, características de las vías, infraestructuras y vegetación. Precisaré los perfiles longitudinales de las vías y alcantarillado que se conserven.

ARTICULO 343.- PLANOS DE ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

1.- El Plan Parcial expondrá su ordenación mediante representación gráfica que, cuando sea en planta, se realizará sobre el plano topográfico rectificado y contendrá la delimitación del área de ordenación, la referencia de las hojas del plano parcelario municipal y los elementos que se conservan. Los planos de proyecto serán como mínimo:

- a) Plano de zonificación, que comprenderá la delimitación de las zonas correspondientes a las distintas intensidades de los usos pormenorizados, al sistema de espacios libres a las reservas de suelo para dotaciones y centros de servicios, todo ello en relación con la red viaria, incluida la de peatones.
Cada zona se caracterizará por un número de orden, su superficie y por la ordenanza de aplicación. Deberá expresar la naturaleza pública o privada de los terrenos que resulten edificables, de los que se destinen a dotaciones y de los correspondientes a espacios libres, así como de los usos de las edificaciones e instalaciones previstas en estos dos últimos. En el plano de zonificación se reproducirá el cuadro de características de la ordenación.

- b) Plano de los espacios públicos, que comprenderá la definición geométrica de espacios libres y viario, diferenciando las áreas según su destino y tratamiento y reflejando el arbolado, el mobiliario urbano, el alumbrado y señalización de tráfico, las fincas. Reflejará las curvas de nivel, señalará la

referencia de puntos de replanteo y detalle de secciones transversales, enlaces e intersecciones complejas.

c) Planos de las características de los espacios públicos en los que se definirán de forma suficiente los perfiles longitudinales y transversales de los espacios libres y de la red viaria. Los perfiles longitudinales reflejarán el estado actual del terreno, el resultado proyectado y la localización de saneamiento, con referencia de rasantes, distancias a origen y posición de curvas e intersecciones.

d) Planos de esquemas de las redes de servicios, especificando el trazado de las redes y galerías de la red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios, red de alcantarillado, red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público, red de canalización telefónica, red de conducción de gas y red de canalización de semáforos.

Contendrá un esquema de compatibilización de servicios mediante acciones transversales. Se incluirá la descripción de sus principales características, diferenciando claramente los elementos que hayan de realizarse en galerías.

e) Plano de ordenación de los volúmenes edificables, viario interior, parcelación y espacios libres privados, que deberá especificar si es indicativo o vinculante. En él se definirá el suelo vinculado a cada edificio y se diferenciarán los espacios libres comunales de los individuales.

f) Plano de delimitación de unidades de ejecución y etapas de ejecución que se realizará sobre un plano que integre la zonificación, la parcelación y los esquemas de servicios. Si el Plan Parcial establece para su ejecución la división de su territorio en unidades de ejecución, habrá de expresarse con toda precisión la delimitación de las mismas, así como el sistema de actuación que a cada uno corresponda y el orden de prioridad para su ejecución.

g) Planos de impacto de la actuación, en los cuales se identificarán los límites visuales del sector desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas, las siluetas características, así como los elementos más importantes en cuenta a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes. se analizará el impacto visual, desde los puntos más importantes de contemplación, desde perspectivas o fotomontajes de las situaciones actual o previstas, de los edificios proyectados y el contraste de su escala con el tejido urbano adyacente; y se analizarán los perjuicios en el soleamiento e iluminación natural que pudieran ocasionarse en los edificios o espacios libres inmediatos.

ARTICULO 344.- ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL.

1.- El Plan Parcial contendrá unas ordenanzas reguladoras de la edificación y los usos que se desarrollarán en los términos que señale la legislación urbanística aplicable, satisfaciendo, en todo caso, las normas Subsidiarias, tanto las relativas a su clase de suelo como las condiciones generales, el contenido que para cada sector se asigna en la ficha individualizada correspondiente y los conceptos y criterios que respecto a la ordenación se suponen en estas Normas.

Parte segunda: Desarrollo y Ejecución de los Planes Parciales.

ARTICULO 345.- ESTUDIOS DE DETALLE.

1.- En desarrollo de los planes Parciales podrán formularse Estudios de Detalle, con el contenido enunciado en estas Normas, con las condiciones determinadas en las mismas y con el contenido detallado que se señala a continuación:

a) Memoria, que comprenderá la descripción de la solución adoptada; la justificación de la conveniencia del Estudio de Detalle, la de la procedencia de las soluciones propuestas para adaptar o reajustar alineaciones y rasantes, en su caso, y la procedencia de las soluciones adoptadas para ordenar volúmenes y establecer vías interiores; la inexistencia de alteraciones de las condiciones de la ordenación; el cumplimiento de las condiciones básicas del planeamiento que desarrolla; la inexistencia de perjuicios sobre los predios colindantes; y la justificación de que no se aumenta la edificabilidad.

b) Cuadro de características cuantitativas que expresa, en comparación con la solución primitiva, la ocupación del suelo, las alturas máximas, la edificabilidad y el número de viviendas.

c) Plano de ordenación, que a escala 1:500, sobre el parcelario municipal, la expresarán las determinaciones que se completen, adapten o reajusten, con referencia a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente. En los espacios públicos se diferenciarán las superficies destinadas a los distintos usos, calzada, estacionamiento, canalización y protección de tráfico, aceras y paseos y áreas ornamentales.

Se definirán las alineaciones y las rasantes correspondientes a los ejes del viario mediante secciones y perfiles a escala horizontal, (1:500) y vertical (1:50); se reflejará la parcelación, así como la envolvente de la edificación y los perfiles edificables, mediante alzados esquemáticos a escala (1:500) por tramos completos de las calles.

ARTICULO 346.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

1.- Los proyectos de urbanización comprenderán los siguientes documentos:

a) Memoria descriptiva de las características de las obras.

b) Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.

c) Planos de proyecto y detalle.

d) Pliego de condiciones técnicas y de las condiciones económicas-administrativas de las obras y servicios.

e) Mediciones.

f) Cuadro de precios descompuestos.

g) Presupuesto.

2.- Todos los documentos citados deberán ajustarse a lo establecido en estas Normas y en los pliegos de condiciones económico-facultativas que contendrán las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

3.- Las obras de urbanización a incluir en el proyecto de urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos, serán las siguientes:

a) Excavaciones y movimientos de tierras.

b) Pavimentación de viario.

c) Red de riego e hidrantes.

d) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.

e) Red de distribución de agua.

f) Red de distribución de energía eléctrica.

g) Red de distribución de gas.

h) Canalizaciones de telecomunicación.

- i) Galerías de servicios.
- j) Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
- k) Alumbrado público.
- l) Aparcamientos subterráneos.
- m) Red de semáforos, señalizaciones y marcas.

4.- Los proyectos de urbanización, deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

Parte tercera: Condiciones de Ordenación

ARTICULO 347.- CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

1.- Los Planes Parciales diseñarán su ordenación con arreglo a las determinaciones contenidas en la ficha del sector y a los criterios que le sean de aplicación de los enumerados a continuación:

- a) Se propugnará la reproducción de condiciones semejantes a las que han dado lugar a la diversidad fundamental de las implantaciones tradicionales, para lo cual se tenderá a producir un tejido urbano con características semejantes a las de las áreas históricas, formalmente diversas con jardines, plazas y calles de tamaños y formas variados.
- b) Los elementos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos, determinando sus características.
- c) Se cuidarán las condiciones de borde con los suelos colindantes, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de los itinerarios.
- d) Se diseñará un sistema de áreas peatonales jerarquizadas, distribuidas de tal forma que ofrezcan una accesibilidad semejante a todos los vecinos. Los distintos tipos de áreas peatonales se configurarán y dimensionarán de tal forma que favorezcan las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades del suelo para desarrollar un conjunto diverso y complejo de actividades al aire

libre.

e) Se establecerá un sistema jerarquizado de calles que garantizará la accesibilidad uniforme y la continuidad de itinerarios de modo que se recupere el concepto tradicional de calle y su multifuncionalidad.

f) En los sistemas locales de Áreas Libres la superficie mínima habrá de cumplir las determinaciones del Reglamento de Planeamiento y la pendiente máxima será el 10% (en casos superiores al 5% de pendiente, se plantearán plataformas escalonadas).

ARTICULO 348.- RESERVA DE SUELOS PARA DOTACIONES.

1.- La reserva de suelos para dotaciones se dimensionará de acuerdo a lo previsto en el anexo del R.P.U.

2.- La reserva de suelo para centros docentes, se hará buscando agrupaciones que permitan instalar unidades completas.

3.- Las distintas áreas escolares deberán distribuirse adecuadamente en el ámbito territorial, a fin de conseguir que la distancia a recorrer por la población escolar sea lo más reducida posible, debiéndose garantizar el acceso a las mismas, tanto desde la red viaria como desde la red peatonal.

4.- Los centros escolares de nivel superior integrarán, en lo posible, un centro de cada uno de los niveles inferiores.

ARTICULO 349.- CONDICIONES DE DISEÑO DE LA RED VIARIA.

1.- El Plan Parcial, en función del análisis de la relación con el resto de la ciudad y con su entorno inmediato, determinará el trazado y características de la red de comunicaciones previsto en las NN.SS., con señalamiento de alineaciones y zonas de protección de toda la red viaria y previsión de aparcamientos.

2.- La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro del perímetro planeado, y hasta donde sea posible, con las áreas colindantes, en especial facilitando el acceso al equipamiento comunitario.

3.- En el estudio de la red de comunicaciones se incluirá un análisis de circulación y, si procede, de la implantación de servicio público de transporte.

4.- Se tenderá a una solución del viario en malla, que se jerarquizará en función de los usos e intensidades previstas. el sector se dividirá en áreas ambientales delimitadas por distribuidores locales que canalicen el tráfico de paso. Dichos distribuidores asegurarán la continuidad del tráfico rodado y la circulación del transporte público.

5.- La red viaria pública tendrá la superficie mínima imprescindible para facilitar la circulación de personas y la circulación y estacionamiento de automóviles.

6.- La pendiente máxima de los viales rodado será del 12%, salvo excepciones justificables por imposibilidad física de un trazado más favorable.

ARTICULO 350.- CONDICIONES DE LOS ESTACIONAMIENTOS.

1.- El Plan Parcial señalará la reserva de terrenos correspondientes a estacionamientos.

2.- El estacionamiento se resolverá preferentemente al aire libre, en las propias calles o en espacios adyacentes y en las parcelas privadas.

3.- Sólo se admitirá en situación al aire libre, en espacios anejos a la red viaria, un máximo del cincuenta por ciento (50%) del número total de plazas de estacionamiento correspondiente a las viviendas.

4.- El estacionamiento al aire libre en las calles se dispondrá preferentemente en fila, en bandas de doscientos veinte (220) centímetros de anchura situadas entre las aceras y la calzada.

5.- Se evitarán los estacionamientos en grandes plataformas.

Cuando éstos sean imprescindibles, se arbolarán con especies de porte grande, formando un malla regular.

Parte cuarta: Condiciones de la edificación y de los usos

ARTICULO 351.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

1.- Las Ordenanzas de los Planes Parciales respetarán las condiciones generales de la edificación contenidas en estas NN.SS.

2.- Los Planes Parciales desarrollarán el sistema de ordenación más coherente con las determinaciones que tenga asignadas para su sector en la ficha correspondiente.

3.- Se define el sistema de ordenación como el conjunto de reglas que determinan un modo diferencial de ordenar y ocupar el espacio, una forma identificable de ciudad y una situación morfológica específica.

4.- Los distintos modos de ocupación del espacio pueden abstraerse en tres sistemas de ordenación básicos, que cada uno de los cuales traduce una distinta forma urbana:

a) Alineación a vial.

b) Edificación aislada.

c) Volumetría específica.

5.- El sistema de ordenación por alineación a vial corresponde a la concepción de ciudad en que predomina la configuración de una imagen tradicional de calle, como canal delimitado por edificaciones. Se caracteriza por la disposición de fachadas formando línea continua marcando la alineación de la calle. La unidad básica de la ordenación urbana es la manzana, aunque no necesariamente construida con edificación entre medianerías.

6.- El sistema de ordenación por edificación aislada corresponde a la morfología urbana en que la situación dominante es la existencia de espacios libres exteriores a la construcción, sean públicos o privados y con independencia de su tratamiento. La calle pierde relevancia, aunque en última instancia sigue presente como referente obligado. Las fachadas de los edificios no se sitúan ni sobre la alineación de la calle ni sobre otros linderos de parcela, aunque eventualmente pueda darse esa situación.

Formalmente la calle se configura mediante el diferente tratamiento de los espacios de sus bordes, o por las cercas de cerramiento de las propiedades. La ordenación se realiza a través de las relaciones entre la edificación y la parcela que la soporta, y entre cada edificio y los de su entorno.

7.- El sistema de ordenación por volumetría específica corresponde a las situaciones morfológicas en que los conceptos formales pierden protagonismo, en términos relativos, ordenándose la edificación fundamentalmente basada en criterios funcionales derivados de sus necesidades propias. Las ordenaciones de este tipo, aun cuando puedan compartir con los sistemas precedentes alguna connotación formal, se caracterizan porque la edificación se organiza en relación a su parcela.

ARTICULO 352.- CONDICIONES DE USO.

1.- Los Planes Parciales pormenorizarán en el espacio los usos cuya implantación prevean, con arreglo a lo que sobre el particular establecieran las fichas de los sectores. Las condiciones particulares se adaptarán a lo que se establece en estas Normas en el apartado relativo a normas reguladoras de los usos.

Parte quinta: Condiciones de urbanización

ARTICULO 353.- DEFINICION.

1.- Son las condiciones que se imponen para la urbanización de los suelos urbanizables y, por extensión, a todos aquellos que fueren objeto de nueva obra urbanizadora.

ARTICULO 354.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.

1.- La urbanización de los suelos urbanizables y, por extensión, la de todos aquellos que fueren objeto de nueva obra urbanizadora, cumplirá las condiciones estipuladas en el proyecto de urbanización aprobado por la Corporación Municipal y demás disposiciones municipales que fueran de aplicación.

TITULO NOVENO

NORMAS GENERALES Y PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 354.- DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN.

1. Es aquel suelo del término municipal que no puede ser urbanizado porque deba ser protegido o no sea necesario incluirlo como suelo urbano o urbanizable, según el programa de suelo previsto por estas Normas Subsidiarias.

2. Constituirán el suelo no urbanizable del término municipal de Yunquera:

a) Los terrenos que en función de sus valores de orden agrícola, forestal, paisajístico, ecológico, etc., o por razón del modelo territorial elegido, se clasifican como suelos no urbanizables al objeto de evitar el proceso de urbanización de los mismos, preservar sus características naturales y/o su riqueza productiva.

b) Los espacios que estas Normas determinan para otorgarles una especial protección, en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o paisajístico, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, histórico-culturales o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico.

c) Los suelos que quedan fuera de todo desarrollo urbano, dentro de las previsiones de estas Normas Subsidiarias y por ello no se han clasificado como urbanos o urbanizables.

ARTÍCULO 355.- CATEGORIAS Y DELIMITACIÓN.

1. El suelo no urbanizable se divide en dos categorías:

- a) Suelo no Urbanizable Protegido (NUP).
- b) Suelo no Urbanizable Común (NU)

2. Estas categorías se subdividen en función de las causas de protección y del modelo territorial adoptado en estas Normas Subsidiarias, del siguiente modo:

a) Suelo no Urbanizable Protegido:

- **Parajes Naturales Excepcionales (PE)**
- **Complejos Serranos de Interés Ambiental (CS).**
- **Áreas Forestales de Interés Recreativo (FR)**
- **Paisajes Agrarios Singulares (AG).**

- Bienes de Interés Cultural (BIC).

b) Suelo no Urbanizable Común:

- Simple.(NU)

- Cautelar (NUC)

La delimitación de estas áreas viene reflejada en el Plano de Clasificación y Calificación de Suelo a Escala 1/20.000.

ARTÍCULO 356.- ACTUACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.

1. Las áreas de Suelo no Urbanizable de estas Normas Subsidiarias , podrán sufrir variaciones por modificación o revisión de este planeamiento. La modificación supondrá cambios puntuales en la definición de áreas. La revisión vendrá motivada por cambios del modelo territorial elegido en estas Normas Subsidiarias .

2. Cada año el Pleno municipal aprobará un plano donde quede reflejada la nueva clasificación de suelo, de acuerdo con la situación aceptada en el acuerdo y con los trámites establecidos en la Ley del suelo para los casos de modificación o revisión de este Normas Subsidiarias, si fuese necesario por haberse producido modificaciones puntuales de las Normas Subsidiarias sobre este tipo de suelos.

ARTÍCULO 357.- CONDICIONES DE PLANEAMIENTO.

1. Las determinaciones de las Normas Subsidiarias sobre el suelo no urbanizable son inmediatamente ejecutivas, no obstante se habrán de redactar Planes Especiales en los siguientes casos:

a) Establecimiento o mejora de los Sistemas Generales ubicados en esta clase de suelo.

b) Actuaciones de la Administración, no previstas en este Plan General sobre esta clase de suelo.

c) Establecimiento de medidas de protección en áreas, señaladas o no en estas Normas Subsidiarias , por los Organismos competentes.

d) Establecimiento de usos que, autorizados por estas Normas Subsidiarias supongan un cambio sustancial del territorio o de parte de él. En particular, los campamentos turísticos, las industrias de gran tamaño y las grandes dotaciones como complejos deportivos o hipermercados están sujetos a este precepto. La necesidad de una ordenación en detalle, que comprenda accesos, aparcamientos, etc., exige la redacción del Plan Especial.

e) Protección del paisaje y conservación de determinados lugares o perspectivas (bellezas naturales, predios rústicos de pintoresca situación, edificios aislados de interés, parques y jardines destacados, perímetros edificados). Esta protección se concretará mediante la redacción de un Catálogo de los bienes afectados o protegidos.

f) Protección en el orden urbanístico de las vías de comunicación en relación con la restricción de destino y uso de los terrenos situados en sus márgenes.

g) Mejora del medio rural que eleve el nivel de vida de los núcleos secundarios y diseminados del término municipal.

h) Restauración del territorio para recuperación del uso agrario o erradicación de actividades urbanas no deseadas.

ARTÍCULO 358.- PARCELACIONES Y SEGREGACIONES

1. En suelo rústico sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas quedando prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

2. Parcelación rústica es la división del terreno que se ajusta a lo dispuesto en la legislación agraria. Parcelación urbanística es la división simultánea o sucesiva en dos o más lotes que pueda dar lugar a un núcleo de población como viene definido posteriormente

3. Todas las parcelaciones y segregaciones están sujetas a licencia. No se permiten parcelaciones o segregaciones de fincas que incumplan las parcelas mínimas edificables en estas Normas Subsidiarias, si se pretendiere actuación edificatoria sobre ellas. En este sentido, se instará a los Notarios y Registradores de la Propiedad a no inscribir parcelas resultantes de segregaciones de fincas, cuya superficie sea inferior a la parcela mínima edificable y se hayan realizado con la intención de edificar.

4. Las parcelaciones rústicas cumplirán las dimensiones mínimas fijadas por la antigua Ley para la Reforma y Desarrollo Agrario, debiendo quedar reflejada en su inscripción registral la imposibilidad de edificar sobre las mismas, si su dimensión fuera menor a la parcela mínima edificable fijada por estas Normas Subsidiarias.

ARTÍCULO 359.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.

1. En ejecución del Planeamiento Especial redactado, o en las actuaciones directas sin necesidad del mismo, podrán realizarse, sobre el suelo no urbanizable, obras de infraestructura de acuerdo con Proyecto Técnico que se redactará a tal efecto. Igualmente, se podrán ejecutar obras no edificatorias, que no precisen Proyecto, relacionadas con el uso asignado.

2. Todas ellas están sujetas a licencia municipal. Además se tendrán en cuenta las Normas Generales de Protección y, en su caso las Normas Particulares para el Suelo No Urbanizable Protegido.

CAPÍTULO II

CONDICIONES DE USO

ARTÍCULO 360.- USOS DOMINANTES Y COMPLEMENTARIOS.

1. En el suelo no urbanizable se considerará como uso dominante el agrícola, siéndolo también en algunas áreas concretas el forestal y el de ganadería extensiva. Son usos complementarios los vinculados a los usos dominantes, los de instalaciones de esparcimiento en áreas forestales y el de estabulación.

ARTÍCULO 361.- USOS COMPATIBLES.

1. En el suelo no urbanizable se considerarán los siguientes usos, compatibles con los dominantes y complementarios: uso extractivo, de basurero, vertedero de escombros, de gran industria, industrias nocivas y peligrosas, grandes instalaciones e infraestructuras, de alojamientos, de equipo público, de ganadería estabulada, chatarrería, camping y otros usos semejantes.

2. Uso extractivo. Con las limitaciones formuladas para los cauces fluviales en las Normas generales de protección (Título. II. Capítulo II de esta normativa), se podrá establecer este uso, salvo mención expresa en la Normativa del Suelo No Urbanizable Protegido, con un estudio previo del efecto previsible sobre el paisaje, que se adjuntará a la solicitud de licencia, la cual habrá de contar, para su concesión, con Informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo y del organismo específico competente para su autorización.

3. Uso de basurero. Con las limitaciones formuladas en las Normas para los Suelos no Urbanizables Protegidos podrá establecerse este uso a distancia superior a dos kilómetros de los núcleos de población y a más de 500 metros de cualquier edificación residencial. situada fuera de núcleo de población.

4. Uso de vertedero de escombros. Con las limitaciones formuladas en las Normas para las Areas de Protección y en la zona no visible desde las vías de comunicación se podrá situar este uso en el suelo no urbanizable.

5. Uso de gran industria. Las industrias o complejos industriales que, aun siendo compatibles con los polígonos industriales, no pudieran ubicarse en los mismos en razón de su dimensión, se podrán situar en el suelo no urbanizable, salvo mención expresa en las Normas Particulares del Suelo no Urbanizable Protegido, una vez conseguida la declaración de su interés social, que satisfaga al menos los siguientes aspectos:

- a) Justificación de la conveniencia de la actuación.
- b) Características detalladas de la implantación sobre el territorio que se persigue.

c) Evaluación del Impacto Ambiental que, sobre el medio natural, se produce, justificándose la capacidad del territorio para soportarlo en función de sus características específicas y medidas correctoras precisas. En aquellos casos en los que la actuación prevista no esté recogida en los anexos de la Ley 7/1994 de 18 de mayo sobre Protección Ambiental de la Junta de Andalucía, los contenidos del Estudio de Impacto Ambiental serán los que establece el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Málaga.

6. Usos de industria nociva, industria peligrosa y almacenamiento de materias peligrosas. Se situarán obligatoriamente a distancia superior de dos Km. de los núcleos de población y a más de 500 metros de cualquier edificación residencial, situada fuera de núcleo de población. Se exigirá estudio geotécnico conjuntamente con el Proyecto. No podrán situarse en aquellas áreas de protección en que así se determine en su Normativa Específica. Será precisa la declaración previa de su interés social para permitirse su ubicación en Suelo N.U., así mismo se aplicarán las medidas que en cada caso establezca la Ley 7/1994 de 18 de mayo.

7. Uso de grandes instalaciones e infraestructuras. Con declaración expresa de su utilidad pública y estudio de Impacto Ambiental en el medio natural, podrán permitirse estos usos, salvo mención expresa en las Normas para las Areas de Protección. Para el Estudio de Impacto Ambiental se tendrá en cuenta lo expuesto en el apartado 5.c) de este mismo artículo.

8. Uso residencial. De acuerdo con las Normas de edificación en Suelo no Urbanizable se podrán autorizar los alojamientos aislados de propiedad vertical, salvo mención expresa en la Normativa particular.

9. Uso de "equipo público". Se permite su ubicación en suelo no urbanizable con declaración previa de su interés social o utilidad pública, con excepción de aquellas áreas de protección en que expresamente se prohíbe. Las grandes dotaciones como complejos deportivos, hipermercados, etc. requerirán una ordenación en detalle (accesos, aparcamientos, etc.) mediante la redacción de un Plan Especial de dotaciones, con estudio del impacto sobre el medio natural.

10. Establos, residencias y criaderos de animales. Se permite su situación en suelo no urbanizable salvo mención expresa en la Normativa Particular. Este tipo de usos estará sometido a lo que para cada caso establezca la Ley 7/1994 de 18 de mayo sobre Protección Ambiental.

11. Uso de chatarrería. Con las determinaciones fijadas en las Medidas Generales de Protección de estas Normas, en su apartado Protección Paisaje Natural, se podrá situar en aquellas zonas en las que la Normativa de las Areas de protección no lo prohíba. Precisaré declaración expresa de su interés social.

12. Uso de alojamientos(campamentos turísticos y hoteles). La ubicación de este tipo de usos en suelo no urbanizable requerirá la redacción, obtenida su declaración de interés social, de un Proyecto en el que, al menos se contemplen los siguientes aspectos:

a) Necesidad de la actuación y justificación de la misma.

b) Características detalladas de la implantación sobre el territorio que se persigue.

c) Justificación de la dotación de los servicios de agua, electricidad, saneamiento, depuración y vertido.

d) Estudio del impacto que, sobre el medio natural, se produce, justificándose la capacidad del territorio para soportarlo en función de sus características específicas. Este estudio se adaptará a lo expuesto en el apartado 5.c) de este mismo artículo.

e) Demostración y compromiso de que las parcelas destinadas a la acampada no pasarán a propiedad de los usuarios en ningún caso, para uso permanente con caravanas.

13.- Usos e Instalaciones de Utilidad Pública o Interés Social.

ARTÍCULO 362.- USOS INCOMPATIBLES.

1. En el suelo no urbanizable se considerarán usos incompatibles con su destino natural y por consiguiente prohibidos, todos los no enumerados dentro de los usos dominantes, complementarios y compatibles.

ARTÍCULO 363.- USOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.

1. Los usos compatibles e incompatibles en esta categoría de suelo se explicitan en el Título X de esta normativa.

CAPÍTULO III

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE

ARTÍCULO 364.- CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN.

1. Serán de aplicación las señaladas en los artículos 15,16 y 17 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

2. Cumplimiento de la legislación específica o normativa sectorial que constituya una afección territorial para el uso que se pretende implantar.

3. Cumplimiento de la Normativa de protección y en concreto del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Málaga y del Patrimonio Histórico.

4. Además de las condiciones generales anteriormente expuestas, se cumplirán las condiciones particulares que para cada uno de los tipos de uso mencionados en el artículo 361, se especifican en sus artículos correspondientes.

5.- Dependiendo del tipo de edificación o instalación y de las condiciones de la parcela, podrán flexibilizarse, previa justificación aceptada por el Órgano Competente, las condiciones de implantación de las instalaciones y edificaciones de utilidad pública o interés social, cuando las mismas estén promovidas por organismos públicos o entidades o asociaciones que desarrollen actividades sin ánimo de lucro.

ARTÍCULO 365.- CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN.

1. Parcela mínima edificable.- La parcela mínima edificable en función del tipo de edificación que se pretenda y del tipo de suelo de que se trate, será la que tenga una superficie igual o mayor a la que se expresa en las condiciones particulares de edificación de este mismo Título. Para las construcciones vinculadas a las obras públicas y las declaradas de utilidad pública se estudiará en cada caso y otorgará por el Organismo competente para la declaración, a propuesta del Ayuntamiento, teniendo en cuenta las condiciones particulares de edificación establecidas en este Título, siempre que no entren en contradicción con las condiciones generales. En cualquier caso deberá tenerse en cuenta lo dispuesto en el art. 364.

2. Separación a linderos.- La separación a linderos con carácter general se fija en 20 metros. En caso de que se acuerde con los propietarios colindantes y así se exprese en documentos públicos, la edificación podrá adosarse al lindero o separarse de él hasta 10 metros, siempre que ello no suponga la formación de un núcleo de población de acuerdo con lo dispuesto en el art. 368. En este supuesto la edificación se separará de los demás linderos con los que no hubiese acuerdo un mínimo de 30 metros. En el caso de lindero con un Sistema General y previo acuerdo con los propietarios adyacentes, la edificación podrá situarse a la distancia que la Normativa de los Sistemas Generales marque.

3. Cerramientos.-

a) Se prohíbe la realización de cerramientos de cualquier clase en la zona de servidumbre de las carreteras y a menos de 5 metros del eje de los caminos.

b) Los cerramientos de las parcelas no superarán en su parte de fábrica maciza los 80 cms. de altura medidos desde el exterior. Por encima de este altura podrá completarse con "cerramiento transparente" (reja, malla o vegetal, setos, arbolado, etc.).

c) Cuando el cerramiento se sitúe en los bordes de una carretera o camino con recorridos de interés paisajístico, deberá realizarse de forma que no obstaculice las vistas ni rompa la armonía con el uso dominante agrícola del suelo no urbanizable.

d) Excepcionalmente y en base a las especiales características de las instalaciones o edificaciones y a su necesidad de protección y seguridad, (cárceles, instalaciones militares, etc) se podrán autorizar cerramientos de altura superior a la expuesta en b). En estos casos se procurará implantar tales instalaciones o edificaciones lo suficientemente apartadas de carreteras

y caminos con recorridos de interés paisajístico, como para que no sean un obstáculo a las vistas.

4. Altura máxima edificable.- Con carácter general se fija en dos plantas (7 metros) para las edificaciones, salvo mención expresa en la Normativa de protección. Para las edificaciones de Interés Social y Utilidad Pública se puede permitir una altura máxima de tres plantas, o en el caso de industrias u otras instalaciones, la que para su función sea precisa, siempre que se justifique la necesidad y la adecuación al sitio.

5. Ocupación máxima permitida.- En función del tipo de edificación y de la categoría de suelo, será la que se establezca en las condiciones particulares de edificación para cada caso. Para las construcciones vinculadas a las obras públicas y las declaradas de utilidad pública se estudiará en cada caso y otorgará por el Organismo competente para la declaración a propuesta del Ayuntamiento, teniendo en cuenta las condiciones particulares de edificación establecidas en este mismo Título.

6. Condiciones estéticas y paisajísticas.-

a) Las edificaciones se construirán en todo su perímetro con materiales análogos, apropiados al carácter y destino de las mismas, prohibiéndose aquellos que tengan carácter provisional.

b) Se plantarán árboles, preferentemente de especies autóctonas, que protejan las propiedades colindantes y preserven el carácter agrícola del entorno.

c) En caso de que se realicen terraplenes, éstos se resolverán con taludes que no superen la proporción 1:3 o con muros de contención de altura inferior a 2,5 metros. Los terraplenes deberán ajardinarse y los muros de contención pintados con colores acordes con el entorno en el caso de que sean de hormigón.

d) Las construcciones se adaptarán a las condiciones naturales del terreno y en ningún caso deberán poner en peligro, por desaparición total o parcial o por ocultamiento la existencia de hitos del relieve (escarpes, conjuntos rocosos, etc.) o de vegetación (árboles de especial singularidad en el paisaje)

7. Parcelario Catastral de Rústica.- El Ayuntamiento exigirá plano de situación del Parcelario Catastral de Rústica y la finca a la que se conceda licencia quedará recogida como inedificable para futuras parcelaciones y segregaciones.

ARTÍCULO 366.- CONDICIONES GENERALES PARA LOS VERTIDOS DE RESIDUOS SÓLIDOS.

1. A los efectos de los lugares en los que se pueda proceder a su vertido, los residuos se clasifican en:

a) Residuos de tierras: Aquellos procedentes de actividades de vaciado o desmonte, por lo que solamente podrán contener áridos o tierras, y no

materiales procedentes de derribos de construcciones, de desecho de las obras, ni originados en el proceso de fabricación de elementos de construcción.

b) Residuos de tierras y escombros: Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y de la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente.

c) Residuos orgánicos: Aquellos procedentes de actividades agrarias o domésticas, que no contienen tierras ni escombros, y, en general, todos los que no sean radioactivos, mineros o procedentes de la limpieza de fosas sépticas. No se consideran incluidos en este apartado los residuos industriales u hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.

2. Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases a) y b) se determinarán por los departamentos municipales competentes, dentro de las incluidas en la categoría de suelo no urbanizable simple, y en función de la evolución de las necesidades de eliminación de residuos.

3. El área apta para residuos de la clase c) tendrá en cuenta las recomendaciones de estas Normas Subsidiarias y el Plan Especial de Vertidos de la Agencia de Medio Ambiente (AMA).

4. Para garantizar la defensa de la calidad ambiental, las solicitudes de licencia para vertidos definirán las condiciones en las que se pretenden realizar, y en particular, las siguientes:

a) Si la altura de vertido no va a superar los cuatro (4) metros medidos sobre cada punto del área en que se vierta, un anteproyecto que señale el proceso por el que se va a llegar a la colmatación del área.

b) Si la altura del vertido va a superar los cuatro (4) metros medidos en algún punto del área en que se vierta, además de lo señalado anteriormente se acompañará:

I) Un estudio en el que pueda comprobarse el impacto ambiental de la situación final al llegar a la colmatación del área, mediante secciones, fotomontajes, perspectivas u otros modos de representación.

II) Un estudio de las escorrentías y vaguadas.

III) Un estudio del tratamiento de los taludes y bordes con señalamiento de arbolado o plantaciones que ayuden a consolidarlos una vez abandonado el vertido.

IV) Un plano de la imagen final del vertedero colmatado y su restitución paisajística.

5. Cualquiera que sea la altura de vertido, los taludes no serán en ningún caso con pendiente superior a la relación de tres a dos (3:2) con una calle mínima de tres (3) metros entre cada dos taludes que tendrán una altura máxima de dos (2) metros.

ARTÍCULO 367.- CONCESIÓN DE LICENCIA PARA EDIFICACIÓN.

1. En el suelo no urbanizable los trámites para la concesión de licencia de Edificación dependerán del tipo de edificación que se quiera realizar y no podrán autorizarse más edificaciones de las que seguidamente se enumeran.

2. Las construcciones cuya licencia de edificación se concede directamente por el Ayuntamiento son las siguientes:

- a) Construcciones que guarden relación con la naturaleza de la finca y se ajusten, en su caso, a los planes o normas del Ministerio o Consejería de Agricultura.
- b) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas.

3. Construcciones cuya licencia no se concede directamente por el Ayuntamiento, sino a través de un procedimiento especial (art. 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística).

Son las siguientes:

- a) Construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.
- b) Edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.

4. En cualquier caso no se permitirán construcciones que constituyan o propicien la formación de núcleos de población.

5. En la normativa particular del suelo no urbanizable de protección especial, dadas sus condiciones particulares, se podrá exigir el procedimiento especial del artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística para actuaciones que en el suelo no urbanizable común no lo requerirían.

ARTÍCULO 368.- NÚCLEO DE POBLACIÓN.

1. Ámbito de aplicación.- Afecta a todos los terrenos clasificados como suelo no urbanizable, tanto de protección como común. Además afecta a los terrenos

clasificados como suelo urbanizable, mientras no tengan aprobado su Plan Parcial correspondiente.

2. Concepto.- Es todo asentamiento humano o agrupación de edificios singularizado, diferenciado e identificable y reconocido como tal, habitado permanente o estacionalmente por personas, con determinadas características físicas de consolidación, número y densidad de viviendas, proximidad, etc., que trascienden su función individual de residencia familiar para adquirir vida social organizada y que genera objetivamente demandas o necesidades de obras o servicios comunitarios, sociales, administrativos, de infraestructuras, etc.

ARTÍCULO 369.- CONDICIONES OBJETIVAS QUE DAN LUGAR A LA FORMACIÓN DE UN NÚCLEO DE POBLACIÓN.

1. Se considerará que constituyen lugares en los que existe posibilidad de formación de un núcleo de población, aquellos en los que se den dos grupos de condiciones objetivas, simultánea o alternativamente, que serán razón suficiente para considerar que se trata de una Parcelación Urbanística, y para denegar todas las licencias de obra que en su ámbito se solicitasen:

- a) Condiciones objetivas relativas al lugar, a la parcelación del territorio y a sus infraestructuras.
- b) Condiciones objetivas relativas a la parcela edificable aisladamente considerada.

ARTÍCULO 370.- LAS CONDICIONES OBJETIVAS EN RELACIÓN AL LUGAR.

1. En relación al lugar y a la parcelación del territorio que constituyen una parcelación urbanística, vendrán determinadas por los indicios de aquellas parcelaciones ubicadas en lugares aislados, realizadas en una misma finca rústica, en una actuación conjunta o por agregación en el tiempo de varias colindantes o relativamente colindantes, mediante un plan preconcebido o proyecto de urbanización o actuación común o acumulativa que contenga uno o varios de los siguientes elementos:

- a) Accesos señalizados exclusivos y materialización de nuevas vías rodadas en su interior, no inscritas en el Catastro con anchura de rodadura superior a 2 metros, asfaltadas o apisonadas, con o sin encintado de aceras.
- b) Servicios de agua potable en instalaciones subterráneas o energía eléctrica para el conjunto o cada una de las parcelas o lotes, con captación o transformación comunes a todas ellas, o con saneamiento unificado, inapropiadas para el riego intensivo.
- c) Centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, para uso de los propietarios de la parcelación.
- d) Alineación de edificaciones con frente a vía pública o privada existentes en proyecto.

e) Utilización de las parcelas resultantes para fines y usos dominantes en pugna con la naturaleza y destino de las explotaciones agrícolas, aunque fuesen usos temporales, estacionales, móviles o estables.

f) Ausencia de cláusulas en los títulos de enajenación o alquiler de las parcelas que condicionen y comprometan al adquirente al cultivo y explotación agrícola de la finca, así como que adviertan de todas las condiciones de edificación, del artículo siguiente.

g) Publicidad referente a la parcelación en advertencia explícita de sus fines, limitaciones para edificar y procedimiento legalmente establecido, cualquiera que sean los canales utilizados (carteles en la vía pública, octavillas, anuncios en prensa, etc.).

h) Utilización de la vivienda unifamiliar como vivienda no permanente o edificaciones en bloques de pisos de propiedad horizontal, o concentraciones de unas y otras superiores a la media del entorno geográfico similar.

ARTÍCULO 371.- LAS CONDICIONES OBJETIVAS RELATIVAS A LA PARCELA.

1. En relación a la parcela edificable aisladamente considerada las condiciones que pueden dar lugar a que exista posibilidad de formación de núcleo de población, serán aquellas que se determinan con criterios objetivos para cada tipo de suelo en que se divide el suelo no urbanizable en este Plan General.

a) Parcela de terreno que haya de quedar afectada a la edificación con superficie inferior a los mínimos establecidos en estas Normas Generales, según tipos de suelo.

b) Retranqueos de la edificación con respecto a los límites de la propiedad, o en su caso distancia mínima a la edificación más próxima, con dimensiones menores a las señaladas en estas Normas Subsidiarias y según tipos de suelo.

c) Usos o actividades autorizadas en cada tipo de suelo, con expresión de los prohibidos. En todos los casos cuando se refiere a vivienda familiar se entenderá que se autorizará exclusivamente una vivienda para una sola unidad o programa familiar por parcela mínima establecida.

d) Las edificaciones existentes tradicionales podrán mejorarse o ampliarse hasta un máximo de la ocupación que les corresponda según el tipo de suelo en que estén situadas.

e) Será de aplicación subsidiaria, en caso de ausencia de otras determinaciones de las Normas Subsidiarias, el Plan Especial de Medio Físico de la Provincia de Málaga.

ARTÍCULO 372.- TIPOS DE EDIFICACIÓN.

1. En el suelo no urbanizable se distinguen tres tipos de edificación:
 - a) Construcciones que guarden relación con naturaleza de la finca.
 - b) Construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
 - c) Construcciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.
 - d) Construcciones residenciales aisladas.

ARTÍCULO 373.- CONSTRUCCIONES QUE GUARDEN RELACIÓN CON LA NATURALEZA DE LA FINCA.

1. Se considerarán de este modo, y podrán ser edificadas con licencia municipal directa, las siguientes:

- a) Casetas para establecimiento de instalaciones (bomba, riego por goteo, transformadores, generadores, energía solar, etc.) relacionadas con el uso dominante.
- b) Almacenes de aperos y maquinaria agrícola.
- c) Construcciones estrechamente vinculadas a la extracción de las materias primas y a explotaciones mineras.
- d) Construcciones que se destinen al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria.
- e) Establos, residencias y criaderos de animales.
- f) Invernaderos o protección de los cultivos, invernaderos comerciales.
- g) Las que por su carácter o dimensión resultasen incompatibles con el suelo urbano.

ARTÍCULO 374.- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LA EJECUCIÓN, ENTRETENIMIENTO Y SERVICIO DE LAS OBRAS PÚBLICAS.

1. Ejecución: Se considerarán de este modo exclusivamente aquellas que vengán contempladas en el propio Proyecto de la obra pública de que se trate o, en el caso de no aparecer específicamente en dicho proyecto, tengan la preceptiva autorización del organismo competente, sin que ello evite la necesidad de conseguir la licencia municipal, que podrá otorgarse directamente.

2. Entretenimiento: Son las construcciones o instalaciones relacionadas con la conservación y explotación de la Obra Pública, tales como los centros operativos, parques, viveros, garajes, talleres y viviendas correspondientes al personal encargado de dicha conservación y explotación.

3. Servicios: Se entiende por tales aquellos específicamente ligados al uso de la obra pública, tales como zonas de aparcamiento y descanso o estaciones de servicio, entre otros. En cualquier caso para la autorización de las estaciones de servicio será necesario cumplir con la tramitación prevista en el artículo 16.3.2ª del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

ARTÍCULO 375. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL QUE HAYAN DE EMPLAZARSE EN EL MEDIO RURAL.

1. Se consideran de este modo exclusivamente aquellas, que siendo posibles enclaves en el Suelo no Urbanizable, sean declaradas expresamente de interés social o utilidad pública.

2. Cualquier edificación sobre suelo no urbanizable que no sea destinada a alojamiento de propiedad vertical en situación aislada, no esté relacionada con la naturaleza y destino de la finca, o no esté vinculada a las Obras Públicas, requerirá dicha declaración para poder ser permitida. La Licencia para tales construcciones deberá seguir el trámite del artº. 43.3. de la Ley del Suelo.

3. El carácter excepcional de la edificación en suelo no urbanizable, exige el cumplimiento de exigencias concretas (artº 44.4. del Reglamento de Gestión). La utilidad o interés pueden venir atribuidos por aplicación de su legislación específica. A falta de la previa atribución, habrá de recaer un juicio de valor en el expediente presentado por el solicitante. El Ayuntamiento informará la petición y elevará el expediente a la Comisión Provincial de Urbanismo que adoptará la resolución definitiva. Se valorará expresamente la necesidad de emplazamiento en el medio rural:

- a) Cuando no es posible otro emplazamiento, por las características de la instalación en sí.
- b) Cuando la utilidad pública o el interés social se obtenga precisamente del emplazamiento en el medio rural.

4. Se tolerará la implantación de industrias peligrosas o insalubres al deber emplazarse obligatoriamente en el medio rural y de grandes industrias que por su dimensión no pudieran ubicarse en un polígono industrial. El resto de las industrias deberán instalarse en polígonos industriales. Los nuevos polígonos industriales requerirán la revisión de estas Normas Subsidiarias para la creación de nuevo suelo urbanizable, siempre acompañado de Estudio de Impacto Ambiental y la adopción de medidas de planeamiento y de protección, seguidas, si es preciso, de un Plan Especial de Protección.

5. Las grandes dotaciones, como complejos deportivos, hipermercados, etc., requerirán la necesidad de una ordenación en detalle (accesos, aparcamientos, etc.) mediante la redacción de un Plan Especial de dotaciones.

6. En el Suelo no Urbanizable Protegido se señalan una serie de acciones que requerirán la declaración de utilidad pública e interés social.

ARTÍCULO 376.- CONSTRUCCIONES RESIDENCIALES AISLADAS.

1. La condición de aisladas de estas edificaciones vendrá asegurada por el cumplimiento de la separación a linderos que se fije en estas Normas y por la obligatoriedad de disponer de un máximo de un alojamiento por parcela, quedando

la totalidad de ésta vinculada registralmente a la edificación. Las licencias para estas edificaciones deberán seguir el trámite del artº. 44.2. del Reglamento de Gestión Urbanística.

2. Se consideran cuatro tipos diferenciados de construcciones residenciales aisladas:

a) Vivienda familiar ligada a la explotación de recursos primarios y cuyo promotor ostenta la actividad agraria principal. En este concepto se engloban las tradicionales casas de campo, ya sean haciendas en fincas de olivar, cortijos en fincas de secano o casillas en tierras de regadío. Quedan también incluidas las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico, tales como garaje, almacenes, lagares y hornos familiares, etc., siempre que formen una unidad física integrada. Para autorizarse la construcción de este tipo de viviendas, el peticionario estará inscrito en el Censo Agrícola y la finca quedará anotada en el Registro de la Propiedad como inedificable en las futuras divisiones.

b) Vivienda ligada al entretenimiento de la obra pública y las infraestructuras territoriales. Se entiende como tal edificio residencial de uso permanente o temporal previsto en proyecto con la finalidad exclusiva de atención a infraestructuras territoriales. Sus condiciones de edificación vendrán determinadas en el proyecto de ejecución de la infraestructura.

c) Vivienda guardería de complejos en el medio rural. Incluye los edificios residenciales de uso permanente o temporal previstos en proyecto con la finalidad exclusiva de atención a edificios públicos singulares.

d) Vivienda familiar autónoma. Edificio aislado residencial-familiar de uso temporal o estacionario con fines de segunda residencia de aprovechamiento recreativo o similar, desligado total o parcialmente de la actividad agraria circundante.

ARTÍCULO 377.- TIPOS DE SUELO.

1. A los efectos de su edificación, el suelo no urbanizable, según las características propias del término municipal de Yunquera y en evitación de la formación de núcleo de población, se divide en dos tipos:

a) Suelo de regadío.

b) Suelo de secano.

ARTÍCULO 378.- SUELO DE REGADÍO.

1. Se considerará suelo de regadío todo aquél que haya sido delimitado dentro del suelo no urbanizable de protegido, en la categoría de Paisaje Agrario Singular (AG.), y todo aquél que pueda demostrar su condición de regable, al menos con los siguientes documentos:

a) Certificado de técnico competente en el que se defina al menos lo siguiente: Caudal disponible en estiaje (Agosto), descripción del regadío, sistema utilizado e instalaciones existentes.

b) Certificado de la Delegación de Hacienda en el que se acredite su inscripción en el catastro como regadío sujeto a la contribución correspondiente.

2. En el caso de nuevos regadíos será preciso seguir el siguiente procedimiento, terminado el cual se considerará regadío:

a) Presentación de Proyecto de puesta en regadío, redactado por técnico competente, en el que se justifique al menos el caudal disponible en estiaje (Agosto), se proyecten las instalaciones a ejecutar según el sistema elegido, se definan las plantaciones y se valore las obras a ejecutar.

b) Presentación de certificado final de las obras redactado por el técnico Director de las mismas.

c) Certificación del alta en el catastro de Hacienda como regadío.

3. En ningún caso se considerarán regadíos a fincas que no tengan un caudal de agua disponible de al menos 0,2 litros por segundo y hectárea si el riego es "por goteo"; 0,8 litros por segundo y hectárea si es "por aspersión" y 1,2 litros por segundo y hectárea si se riega "a manta". Los caudales citados se entienden continuos.

4. Las condiciones particulares de edificación que se recogen en el capítulo IV, en lo que se refiere al regadío se aplicarán exclusivamente a los regadíos tradicionales, y a los que hayan adquirido esta condición con anterioridad al 1 de Enero de 1.996. A los suelos puestos en regadío con posterioridad a dicha fecha, (en adelante "regadíos recientes") le serán de aplicación las condiciones particulares de las zonas de secano en los términos que en cada caso se exponen.

ARTÍCULO 379.- SUELO DE SECANO.

1. Todos los terrenos que no satisfagan las condiciones establecidas en el artículo anterior, se considerarán de secano a los efectos de su edificación.

CAPÍTULO IV

CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 380.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN DE LAS OBRAS O INSTALACIONES ANEJAS A LA EXPLOTACIÓN DE RECURSOS VIVOS.

1. Definición.- Son aquellas instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades primarias. Distinguiremos las pequeñas construcciones de las de mayor volumen edificatorio.

2. Pequeñas construcciones.- Se entiende como tales, las casetas para establecimiento de instalaciones (captaciones de agua, riego por goteo, transformadores, generadores, energía solar, etc.) o pequeños cobertizos para aperos. Estas construcciones, siempre que tengan una dimensión máxima de 40 m². y una altura máxima de 4 metros, se podrán construir en cualquier dimensión de parcela.

3. Construcciones de mayor volumen.- Son aquellas que tienen más de 40 m². tales como almacenes de aperos y maquinaria agrícola, construcciones que se destinen al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria, cuadras, establos, vaquerías, etc.,. A estos casos se refieren las condiciones que a continuación se exponen.

4. Parcela mínima:

a) En el suelo no urbanizable que no sea de específica protección por el Plan Especial de Protección del Medio Físico, dependiendo del tipo de cultivo dominante, se establecen las siguientes superficies mínimas de parcela, a efectos de la posibilidad de edificar:

- En regadío tradicional.....	10.000 m ²
- Regadíos recientes.....	20.000 m ² .
- Vid, olivo y almendro.....	20.000 m ²
- Otros cultivos de secano.....	25.000 m ²
- Dehesa, monte encinar, etc....	50.000 m ²

b) En el suelo no urbanizable protegido por el P.E.P.M.F. se establecen las siguientes superficies mínimas de parcela a efectos de la posibilidad de edificar:

- En regadío tradicional.....	15.000 m ²
- Regadíos recientes.....	25.000 m ² .
- Vid, olivo y almendro.....	25.000 m ²
- Otros cultivos de secano.....	30.000 m ²
- Dehesa, monte, encinar, etc....	50.000 m ² .

c) En cada una de estas parcelas debe ser posible inscribir un círculo con el diámetro mínimo que para cada caso se señala:

- Parcela mínima de 10.000 mts.....	50 mts.
- Parcela mínima de 20.000 mts.....	60 mts.
- Parcela mínima de 25.000 mts.....	65 mts.
- Parcela mínima de 35.000 mts.....	75 mts.
- Parcela mínima de 50.000 mts.....	100 mts.

d) El Ayuntamiento, en el caso de parcelas históricas de menor superficie, podrá autorizar la edificación cuando quede garantizado su destino a explotación, que guarde relación con la naturaleza y destino de la finca y

siempre que la estructura parcelaria no favorezca la formación de núcleo de población en los términos anteriormente mencionados

5. Separación a linderos, núcleos urbanos y carreteras.

a) La separación mínima a los linderos de la finca será de 5 mts. y aunque la edificación podrá adosarse o estar cerca de las edificaciones existentes en dicha explotación, para mantener su condición singular de edificación aislada, se separará 250 metros de cualquier otra edificación en el caso de cuadras, establos, vaquerías, etc. que puedan producir molestias.

b) La distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos será de 500 mts. En el caso de que en una finca el cortijo o asiento tuviera una implantación histórica en un determinado emplazamiento que no cumpliera la anterior condición, y se quisiera renovar la edificación, el Ayuntamiento podrá autorizar la reimplantación del cortijo, siempre que no se aumente el volumen de la edificación, cumpla las condiciones estéticas y no contravenga la normativa de protección del P.E.P.M.F.

c) La distancia mínima de la edificación a las carreteras será de 25 mts. Esta condición de implantación podrá ser eximida por el Ayuntamiento en base a los mismos supuestos del apartado b) y siempre que no contradiga las disposiciones de la legislación sectorial aplicable.

6. Altura máxima.- La altura máxima de la edificación será de 7 mts. sobre terreno natural con un máximo de dos plantas.

7. Condiciones estéticas y paisajísticas:

a) Las instalaciones de cuadras, establos, vaquerías, etc., se arbolarán perimetralmente, para reducir el impacto visual desde los núcleos de población, carreteras y ferrocarril.

b) La cubierta será inclinada en general y el material será cerámico o de hormigón.

c) Los parámetros exteriores en general, se enfoscarán y encalarán, prohibiéndose revestimientos cerámicos de tipo azulejo o ladrillo visto en grandes superficies, restringiéndose su uso a simples recercados de huecos.

d) La edificación se adecuará a las constantes tipológicas de los cortijos de la comarca.

8. Otras condiciones:

a) Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces.

b) Las actividades que sobrepasen los 1.000 mts. construidos, necesitarán la redacción de un Plan Especial de Dotaciones, acompañado de Estudio de Impacto Ambiental adaptado al R.D. 30 de Septiembre de 1988 sobre Reglamento para la ejecución del R.D.L. 1302/1986 de 28 de junio.

**ARTÍCULO 381.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN
PARA LA INSTALACIÓN O CONSTRUCCIÓN DE
INVERNADEROS.**

1. Definición: Son aquellas construcciones o instalaciones fijas o semipermanentes para el abrigo de cultivos.

2. Parcela mínima.- Se podrán construir en cualquier dimensión de parcela.

3. Separación a linderos.- Cumplirá una separación a linderos superior a 5 metros.

4. Altura máxima.- La altura máxima de las instalaciones será de 6 metros.

5. Aparcamientos.- Se resolverá en el interior de la parcela, el aparcamiento de vehículos.

**ARTÍCULO 382.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN
PARA ESTABLOS, GRANJAS AGRÍCOLAS Y SIMILARES.**

1. Definición: Se incluyen aquí aquellas construcciones destinadas a la producción comercial de animales o sus productos, con capacidad de alojamiento superior a 250 cabezas de bovinos, o 500 porcinos; o 1.000 cabezas de caprinos u ovinos; o 2.000 conejos o 10.000 aves.

2. Polígonos ganaderos.- Se potenciará la creación de Polígonos Ganaderos que cuenten con servicios comunes suficientes para la absorción y reutilización de materias orgánicas que en ningún modo podrán ser vertidas a cauces ni caminos. Será necesario redactar un Plan Especial de Dotaciones que asegure la correcta ubicación del polígono y de las dotaciones infraestructurales suficientes. Estará a una distancia de los núcleos de población actuales, de 2.000 metros como mínimo, en terrenos acuíferos y abrigados de los vientos dominantes.

3. Polígonos Ganaderos de ganado porcino.- Los locales no sobrepasarán los 200 cerdos de cebo por edificio, cuya superficie será de 1,10 a 1,50 m²/cabeza, incluidos pasillos y áreas de limpieza, teniendo en cuenta para las dotaciones de agua, unos consumos medios de: 20-25 litros/día para cerda lactante; 10- 15 litros/día para cerda gestante; 2-3 litros/día para lechón de destete; 4-6 litros/día para cerdo de recría; 8-10 litros/día para cerdo en cebo. Tendrán una fosa de deyecciones, fuera del edificio, de 1,5 a 2 m³. por cada 5 cerdos adultos y por cada mes que el estiércol quede almacenado.

4. Condiciones de edificación para el Polígono Ganadero.-

- a) La parcela mínima será de 15.000 m². con un diámetro mínimo de círculo inscribible de 50 metros. En el suelo no urbanizable protegido la parcela mínima será de 25.000 m². con un diámetro mínimo de círculo inscribible de 75 mts.
- b) La separación 500 metros de cualquier construcción en la que se produzca presencia habitual de personas.
- c) La ocupación máxima de parcela será del 25%.
- d) La altura máxima de la edificación será de 7 metros.
- e) La separación a los linderos del polígono, será de 25 metros.
- f) Las instalaciones contarán con barrera vegetal para mitigar el impacto visual desde los núcleos de población, carreteras y ferrocarril.

5. Condiciones de edificación para el resto de las construcciones.-

Para el resto de las construcciones incluidas en este artículo, serán las especificadas para los Polígonos Ganaderos excepto la que se refiere a la ocupación máxima de parcela, que en este caso no podrá superar el 10%.

6. Las actividades reguladas en este artículo requerirán la redacción de un Plan Especial de Dotaciones que cuente con Evaluación de Impacto Ambiental.

ARTÍCULO 383.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN DE LAS ALMAZARAS.

1. Definición: Construcciones ligadas a la industria de transformación del fruto del olivo en su variedad de extracción de aceite. El tratamiento del orujo deberá cumplir la legislación sobre industrias molestas, nocivas, insalubres o peligrosas. Al ser una industria necesitada de mucho suelo, podrá instalarse en el no urbanizable.

2. La parcela mínima.- Será de 15.000 m². con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 metros. En suelo no urbanizable protegido la parcela mínima será de 25.000 m², con un diámetro mínimo de círculo inscribible de 75 mts.

3. Distancia a zonas habitadas.- Las orujeras se separarán 2.000 metros de cualquier núcleo de población y 500 metros de cualquier otras construcción en que se produzca presencia habitual de personas.

4. Separación a linderos.- En general la separación a linderos de la finca será de 25 mts.

ARTÍCULO 384. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN DE LAS INSTALACIONES ANEJAS A LA EXPLOTACIÓN DE RECURSOS MINEROS.

1. Definición: Comprende las edificaciones e instalaciones de maquinarias propias para el desarrollo de la actividad extractiva, o para el tratamiento primario de estériles o minerales.

2. Parcela mínima.- No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor a 15.000 m². con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 metros. En suelo no urbanizable protegido la parcela mínima será de 25.000 m². con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 75 mts.

3. Separación a edificaciones.- Se separarán 250 metros de cualquier otra edificación excepto de las ya existentes en la explotación minera.

4. Separación a linderos.- En general la separación a linderos de la finca será de 25 mts.

5. Ocupación.- La ocupación de parcela será como máximo, el 20% de la superficie de la parcela. En suelo no urbanizable protegido esta ocupación será como máximo del 10%. **6. Altura máxima.-** La altura máxima de la edificación será de 9 metros y la edificación se desarrollará en un máximo de 2 plantas.

7. Pequeñas construcciones.- Las pequeñas construcciones vinculadas a la explotación minera, como transformadores, generadores, etc., siempre que tengan una dimensión máxima de 40 m² y una altura máxima de 6 mts., se podrán construir en cualquier dimensión de parcela

8. Otras condiciones:

a) En casos de insalubridad o peligrosidad se atenderá el artículo destinado a industrias molestas, insalubres o peligrosas.

b) Deberá de justificarse la necesidad de las edificaciones, adecuándose al paisaje, tanto en su localización, como en su volumetría y diseño.

ARTÍCULO 385.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN PARA ALMACENES DE PRODUCTOS NO PRIMARIOS.

1. Definición: Comprende los establecimientos para el almacenaje de productos diversos (almacén de mayoristas, supermercados, etc.), incluyendo los destinados al abastecimiento de actividades agrarias o similares (almacén de piensos, etc.).

2. Parcela mínima.- La parcela mínima será de 15.000 m². con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 metros. En el suelo no urbanizable protegido dicha parcela será de 25.000 m² con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 75 mts.

3. Separación a linderos.- Las construcciones se separarán 25 metros de los linderos de la finca.

4. Ocupación máxima.- La ocupación máxima de la parcela será del 20%. En suelo no urbanizable protegido esta ocupación será del 10%.

5. Altura máxima.- La altura máxima será de 7 metros.

6. Otras condiciones.- Las actividades que superen los 1.000 m². construidos requerirán la redacción de un Plan Especial de Dotaciones que cuente con Evaluación de Impacto Ambiental.

ARTÍCULO 386.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN DE LAS INDUSTRIAS INCOMPATIBLES EN EL MEDIO URBANO.

1. Definición: Se incluyen en este apartado aquellos establecimientos industriales que por sus dimensiones o por estar catalogadas dentro de las industrias molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, requieran emplazarse fuera del medio urbano.

2. Parcela mínima.- La parcela mínima será de 20.000 m². con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 metros. En el suelo no urbanizable protegido dicha parcela será de 25.000 m². con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 75 mts.

3. Distancia a zonas habitadas.- Las industrias molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, cumplirán el Reglamento de dichas actividades y se separarán 2.000 metros de cualquier núcleo de población y 500 metros de cualquier otra construcción en que se produzca presencia habitual de personas y 25 metros de los linderos de la finca. El resto se separará 10 metros de los linderos de la finca.

4. Separación a linderos.- Las industrias molestas, nocivas, insalubres y peligrosas se separarán 25 mts. de los linderos de la finca. El resto se separará 10 mts.

5. Ocupación máxima.- La ocupación máxima de parcela será del 15%. En suelo no urbanizable protegido será del 10%.

6. Altura máxima.- La altura máxima de la edificación será de 9 metros y la edificación se desarrollará en un máximo de 2 plantas.

7. Otras condiciones:

a) La finca se arbolará perimetralmente para disminuir el impacto visual de los núcleos de población, carreteras y ferrocarriles.

b) Se dispondrá en el interior de la parcela de una plaza de aparcamiento por cada 50 m². que se construyan, como mínimo.

c) Las actividades que superen los 1.000 m². construidos, requerirán la redacción de un Plan Especial de Dotaciones, que cuente con Evaluación de

Impacto Ambiental de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 5.c) del artículo 349

ARTÍCULO 387.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN DE LAS INSTALACIONES INDUSTRIALES LIGADAS A RECURSOS PRIMARIOS.

1. Definición: Comprende todas las industrias de transformación de los productos primarios obtenidos a través del aprovechamiento económico de los recursos territoriales del entorno, como centrales lecheras, silos de grano, bodegas vitivinícolas, etc. No se incluyen dentro de esta categoría las instalaciones para la primera transformación de productos al servicio de una sola explotación.

2. Parcela mínima.- La parcela mínima será de 15.000 m². con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 metros. En suelo no urbanizable protegido dicha parcela será de 25.000 m². con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 75 mts.

3. Separación a linderos.- Se separará como mínimo 10 metros de los linderos de la finca.

4. Ocupación máxima.- La ocupación máxima de la parcela será del 20%. En suelo no urbanizable protegido esta ocupación será de 10%.

5. Altura máxima.- La altura máxima será de 7 metros.

6. Otras condiciones:

a) Estas instalaciones contarán con barrera vegetal que disminuya el impacto visual desde los núcleos de población, carreteras y ferrocarril.

b) Las actividades que superen los 1.000 m². construidos, requerirán la redacción de un Plan Especial de Dotaciones que cuente con Evaluación de Impacto Ambiental de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 5.c) del artículo 349.

ARTÍCULO 388.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN PARA LAS INSTALACIONES DEPORTIVAS EN EL MEDIO RURAL.

1. Definición: Es el conjunto integrado de obras e instalaciones dedicadas a la práctica de determinados deportes. Pueden contar con instalaciones apropiadas para el acomodo de espectadores.

2. Parcela mínima.- La parcela tendrá una dimensión superior a los 25.000 m². con un diámetro mínimo de círculo inscribible de 75 metros. En el suelo no urbanizable protegido dicha parcela será de 50.000 m². con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 100 mts.

3. Separación a linderos.- Las construcciones se separarán 25 metros de los linderos de la finca.

4. Ocupación máxima.- La ocupación máxima por la edificación será del 10% de la superficie de la parcela.

5. Altura máxima.- La altura máxima de la edificación será de 9 metros que se desarrollarán con un máximo de dos plantas.

6.- Otras condiciones:

a) Se dispondrá en el interior de la parcela de un aparcamiento por cada 200 m². de suelo y no menos de uno por cada 100 m². construidos, como mínimo.

b) Las actividades que superen los 1.000 m² construidos o una superficie de parcela superior a 25.000 m², requerirán la redacción de un Plan Especial de Dotaciones que cuente con Evaluación de Impacto Ambiental de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 5.c) del artículo .

ARTÍCULO 389.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN PARA LOS PARQUES DE ATRACCIONES.

1. Definición.- Es el conjunto de instalaciones y artefactos, fijos o transportables, destinados a juegos o entretenimientos, en general realizadas al aire libre.

2. Parcela mínima.- La parcela tendrá una dimensión superior a 25.000 metros con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 100 metros.

3. Separación a linderos.- Las construcciones se separarán 25 metros de los linderos de finca.

4. Ocupación máxima.- La ocupación máxima por la edificación será del 20% de la superficie de la parcela.

5. Altura máxima.- La altura máxima de la edificación será de 9 metros que se desarrollarán en un máximo de dos plantas.

6. Otras condiciones:

a) Se dispondrá en el interior de la parcela de un aparcamiento por cada 200 m². de suelo y no menos de uno por cada 100 metros construidos, como mínimo.

b) Las actividades que superen los 1.000 m². construidos o una superficie de parcela superior a 25.000 m². requerirán la redacción de un Plan Especial de Dotaciones que cuente con Evaluación de Impacto Ambiental de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 5.c) del artículo .

ARTÍCULO 390.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN PARA ALBERGUES DE CARÁCTER SOCIAL.

1. Definición: Conjunto de obras e instalaciones emplazadas en el medio rural a fin de permitir el alojamiento, en general en tiendas de campaña, a efectos del desarrollo de actividades pedagógicas o similares. Pueden suponer un reducido núcleo de instalaciones de servicio, en general de carácter no permanente.

2. Parcela mínima.- La parcela tendrá una dimensión superior a los 25.000 m². con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 75 metros.

3. Separación a linderos.- Las construcciones se separarán 25 metros de los linderos de la finca, mientras que el área de concentración se separa 15 metros de los linderos de la finca.

4. Ocupación.- La ocupación de la superficie de la finca por el área de acampada no será superior al 50% de la finca. Las construcciones permanentes tendrán una ocupación máxima del 2% de la finca.

5. Altura máxima.- La altura máxima de las construcciones permanentes será de 4,5 mts.

6. Otras condiciones:

a) Se prohíbe la instalación permanente de tiendas y caravanas.

b) Las actuaciones en parcelas mayores de 25.000 m². requerirán la redacción de un Plan Especial de Dotaciones con Evaluación de Impacto Ambiental de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 5.c) del artículo .

ARTÍCULO 391.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN PARA CAMPAMENTO DE TURISMO.

1. Definición: Conjunto de obras y adecuaciones al efecto de facilitar la instalación de tiendas y campaña u otros alojamientos fácilmente transportables. Suelen comportar áreas de servicio con instalaciones permanentes de restauración, venta de alimentos y otros productos, en general los propios para el desarrollo de actividades y servicios turísticos.

2. Parcela mínima.- La parcela tendrá una dimensión superior a los 25.000 m². con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 75 metros.

3. Separación a linderos.- La separación con respecto a los linderos de la finca será de 25 metros para las construcciones y de 15 metros para el área de concentración de tiendas o caravanas.

4. Ocupación.- La ocupación de la superficie de la finca por el área de acampada no será superior al 50% de la finca. Las construcciones permanentes tendrán una ocupación máxima del 2% de la finca.

5.- Altura máxima.- Las construcciones permanentes tendrán una altura máxima de 4,5 mts.

- a) Se prohíbe la instalación permanente de tiendas y caravanas.
- b) Las actuaciones en parcelas mayores de 25.000 m². requerirán la redacción de un Plan Especial de Dotaciones con Evaluación de Impacto Ambiental de acuerdo con lo dispuesto en el apartado del artículo .

ARTÍCULO 392.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN PARA INSTALACIONES NO PERMANENTES DE RESTAURACIÓN.

1. Definición: Denominadas generalmente chiringuitos o merenderos, comportan obras o instalaciones no permanentes, de reducidas dimensiones para la venta de bebidas o comidas. Suponen en general el acondicionamiento de terrazas u otros espacios exteriores integrados en el medio, propios para el desarrollo de actividades lúdicas de restauración.

2. El Ayuntamiento regulará los espacios apropiados para estas instalaciones, en razón a las festividades propias de Yunquera, tales como ferias, romerías, etc. o el uso recreativo de ríos, espacios arbolados, etc.

ARTÍCULO 393.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN PARA LAS INSTALACIONES PERMANENTES DE RESTAURACIÓN.

1. Definición: En general casas de comidas o bebidas que comportan instalaciones de carácter permanente. Incluye ventas, discotecas, pubs, o similares.

2. Parcela mínima.- La parcela tendrá una dimensión superior a 25.000 m². con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 metros.

3. Separación a linderos.- Se separará como mínimo 15 metros de los linderos de la finca, además de las protecciones específicas de carreteras.

4. Ocupación.- La ocupación máxima de parcela será del 10%.

5. Altura máxima.- La altura máxima será de 7 metros en un máximo de 2 plantas.

6. Otras condiciones:

- a) Los problemas de aparcamiento de vehículos se resolverán en el interior de la parcela.
- b) Las actividades que superen los 1.000 m². construidos requerirán un Plan Especial de Dotaciones con Evaluación de Impacto Ambiental de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 5.c) del artículo .

ARTÍCULO 394.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN DE LOS USOS TURÍSTICO-RECREATIVOS EN EDIFICACIONES EXISTENTES.

1. Definición: Se indican así los cambios de uso hacia el desarrollo de actividades turísticas o recreativas en edificaciones ya existentes, siempre que su situación urbanística legal lo posibilite. Generalmente supondrán obras de renovación a efectos de facilitar su adaptación a la nueva función, así como las obras y equipamientos que fueran necesarios para el cumplimiento de la normativa sectorial y/o local aplicable.

2. Instalaciones existentes.- Las instalaciones actualmente existentes se considera que no forman núcleo de población, por haberse construido con anterioridad a esta normativa.

3. Ocupación.- Se admitirán ampliaciones de las edificaciones existentes que no rebasen la ocupación máxima del 15% de la superficie de la parcela actual.

4. Altura máxima.- No se rebasará la altura de 7 metros y en ningún caso se superarán las dos plantas.

5. Otras condiciones.-

a) Los problemas de aparcamiento de vehículos se resolverán en el interior de la parcela.

b) Las actividades que superen los 1.000 m². construidos, requerirán la redacción de un Plan Especial de Dotaciones con Evaluación de Impacto Ambiental de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 5.c) del artículo .

ARTÍCULO 395.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES PUBLICAS SINGULARES.

1.- Definición: Se entienden como tales los edificios o complejos de edificios que siendo de titularidad pública o teniendo una manifiesta utilidad pública deben localizarse en áreas rurales para satisfacer sus objetivos funcionales. Se incluyen dentro de esta categoría edificios tales como centros sanitarios especiales, centros de enseñanza y edificios vinculados a la defensa nacional.

2. Parcela mínima.- La parcela tendrá una dimensión inferior a 15.000 m². y un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 metros. En suelo no urbanizable protegido dicha parcela será superior a 25.000 m². con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 75 mts.

3. Separación a edificaciones y linderos.- 25 metros de los linderos de la finca.

4. Ocupación.- La ocupación máxima de parcela será del 25%.

5. Altura máxima.- La altura máxima de la edificación será de 12 metros y en ningún caso se superarán las 3 plantas.

6. Otras condiciones.-

a) El problema de aparcamiento de vehículos los resolverá en el interior de la parcela.

b) Las actividades que superen los 1.000 m². construidos, requerirán la redacción de un Plan Especial de Dotaciones con Evaluación de Impacto Ambiental de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 5.c) del artículo .

c) El proyecto de la edificación pública singular, podrá contar con vivienda guardería del complejo, contabilizando como parte de la ocupación de la finca.

ARTÍCULO 396.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN PARA LAS INSTALACIONES O CONSTRUCCIONES DE SERVICIO DE CARRETERA.

1. Definición: Bajo este concepto se entienden exclusivamente los talleres mecánicos, las estaciones de servicio, básculas de pesaje, instalaciones de ITV, los puntos de Socorro en los casos de carreteras y las áreas de servicio en el caso de las autovías y autopistas, que han de estar vinculadas al proyecto de construcción.

2. Autopistas y autovías.- En el caso de autovías y autopistas, será el proyecto de las mismas la que señale las condiciones particulares de edificación de las instalaciones a su servicio.

3. Estaciones de servicio, básculas de pesaje y puntos de socorro.- Las condiciones particulares de edificación para las estaciones de servicio, básculas de pesaje y puntos de socorro para el resto de las carreteras son las siguientes:

a) La parcela tendrá una dimensión superior a 3.000 m². con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 15 metros.

b) Se separará 5 metros de los linderos de la finca, sin perjuicio de las protecciones específicas de las carreteras.

c) La ocupación máxima de parcela será del 25%.

d) La altura máxima será de 8 metros en un máximo de 2 plantas.

4. Talleres mecánicos.- Las condiciones particulares de edificación para los talleres mecánicos de reparación al servicio de los usuarios de la carretera son las siguientes:

a) La parcela tendrá una dimensión superior a 5.000 m². con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 30 metros.

b) Se separará 10 metros de los linderos de la finca, sin perjuicio de las protecciones específicas de las carreteras.

c) La ocupación máxima de parcela será del 25%.

d) La altura máxima será de 8 metros en un máximo de 2 plantas.

5. Tráfico urbano.- No se regula parcela mínima ni ocupación para el caso de básculas de pesaje e instalaciones de medición del tráfico urbano, dadas sus pequeñas dimensiones.

6. Actividades superiores a 1.000 m².- Las actividades que superen los 1.000 m². construidos, requerirán la redacción de un Plan Especial de Dotaciones con Evaluación de Impacto Ambiental de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 5.c) del artículo .

ARTÍCULO 397.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN DE LA VIVIENDA FAMILIAR LIGADA A LA EXPLOTACIÓN DE RECURSOS PRIMARIOS.

1. Definición: Son aquellas cuyo promotor ostenta la actividad agraria principal. En este concepto se engloba las tradicionales casas de campo, ya sean haciendas en fincas de olivar, cortijos en fincas de secano o casillas en tierras de regadío. Quedan también incluidas las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico, tales como garaje, almacenes, lagares y hornos familiares, etc., siempre que formen una unidad física íntegra.

2. Autorización.- Para autorizarse la construcción de este tipo de viviendas, el peticionario estará inscrito en el Censo Agrícola y la finca quedará anotada en el Registro de la Propiedad como inedificable en las futuras divisiones o segregaciones.

3. Edificación en suelo de regadío.- Las condiciones de edificación para suelo de regadío son las siguientes:

a) La parcela tendrá una dimensión superior a 1 fanega ($\approx 6.300 \text{ m}^2$.) con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 metros.

b) Las construcciones se separarán como mínimo 5 metros de los linderos de la finca.

c) La ocupación máxima de la edificación será del 2,5% de la superficie de la parcela.

d) La altura máxima de la edificación será de 7 metros en un máximo de dos plantas.

e) Los suelos que tengan utilización como secano a la Aprobación Definitiva de estas Normas Subsidiarias y sean transformados en regadío estarán sujetos a las condiciones de edificación del suelo de secano aunque su nuevo uso sea el de regadío.

4. Edificación en suelo de secano.- Las condiciones de edificación para suelo de secano, son las siguientes:

- a) La parcela tendrá una dimensión superior a 15.000 m² con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 80 metros.
- b) Las construcciones se separarán como mínimo 10 metros de los linderos de la finca.
- c) La ocupación máxima de la edificación será del 1% de la superficie de la parcela.
- d) La altura máxima de la edificación será de 7 metros en un máximo de dos plantas.

ARTÍCULO 398.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN DE LA VIVIENDA FAMILIAR AUTÓNOMA.

1. Definición: Vivienda unifamiliar aislada de uso temporal o estacionario con fines de segunda residencia de aprovechamiento recreativo o similar, desligado total o parcialmente de la actividad agraria circundante.

2. Edificación en suelo de regadío no urbanizable común.- Las condiciones de edificación para suelo de regadío sin protección especial son las siguientes:

- a) La parcela tendrá una dimensión superior a 15.000 m², con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 metros.
- b) Las construcciones se separarán como mínimo 10 metros de los linderos de la finca.
- c) La ocupación máxima de la edificación será del 2,5% de la superficie de la parcela.
- d) La altura máxima de la edificación será de 7 metros en un máximo de 2 plantas.
- e) La parcela demostrará su condición de regable tal como aparece en el artículo dedicado a suelo de regadío, anterior a la Aprobación Definitiva de estas Normas Subsidiarias.

ARTICULO 398 BIS.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN PARA LAS INSTALACIONES Y CONSTRUCCIONES EN LAS ÁREAS RESERVADAS PARA USOS TURÍSTICOS.

1.- Las condiciones a aplicar serán las que para cada tipo de instalaciones y construcción se recogen de manera específica en el capítulo IV de estas Normas para cada caso concreto.

TITULO DÉCIMO

NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO

CAPÍTULO I

DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS

ARTÍCULO 399.- DEFINICIÓN.

1. Comprende aquellos espacios del municipio en los que concurren caracteres naturales y/o de utilización social, que conllevan la existencia de valores territoriales ambientales particulares que a través de este Título se establecen. Dichos espacios han sido incluidos, en su mayor parte en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga (P.E.P.M.F.). Aquellos espacios que no se encuentren incluidos en dicho Catálogo, pasarán a formar parte del mismo, en virtud de su carácter abierto, siguiendo los trámites establecidos por el P.E.P.M.F. en su norma 6.2.

2. Estas Normas se orientan a la mejor y más efectiva protección de los valores territoriales ambientales en cada caso presentes, buscando en cualquier circunstancia la compatibilización con las utilizaciones, tradicionales o no, que resulten apropiadas para el mantenimiento de los valores que se pretenden proteger.

3. Estas Normas, que en su aplicación a espacios concretos suponen para los mismos la existencia de una Protección específica, distinguen una serie de categoría a través de las cuales se ha buscado un mejor ajuste de las determinaciones normativas a las características territoriales de sus respectivos ámbitos de aplicación.

ARTÍCULO 400.- CATEGORIAS DE SUELOS ESPECIALMENTE PROTEGIDOS.

1. El Suelo No Urbanizable Protegido (N.U.P.) se ordena en tres categorías genéricas en atención a sus características físico-naturales y a los procesos actuantes sobre el mismo:

a) Ecosistemas Naturales o Cuasinaturales.

b) Sistemas Productivos.

c) Sistemas Culturales

2. Dentro de cada categoría se han diferenciado ámbitos específicos a través de los cuales se precisan con mayor detalle las determinaciones normativas aplicables en cada caso.

3. Cuando sobre un mismo espacio coincidan dos o más tipos de protección prevalecerá el más restrictivo, sin perjuicio de lo que en cada caso pueda establecer la legislación sectorial aplicable.

CAPÍTULO II

ECOSISTEMAS NATURALES O CUASINATURALES

ARTÍCULO 401.- DEFINICIÓN.

1. Tienen esta consideración aquellas zonas que por sus relevantes valores naturales, ecológicos o científicos, exigen de cara a la preservación de sus recursos, la limitación de los usos y actividades que puedan suponer transformación o merma de los valores que se pretende proteger. En los casos que se especifican más adelante, se permiten aquellas actividades necesarias para el aprovechamiento de los recursos primarios y que resulten compatibles con el mantenimiento de sus características y valores protegidos.

2. Las categorías de espacios sujetos a la denominación de Ecosistemas Naturales o Cuasinaturales en el Término Municipal son las siguientes:

- a) Parajes Naturales Excepcionales (PE)
- b) Complejos Serranos de Interés Ambiental (CS).

ARTÍCULO 402.- PARAJES NATURALES EXCEPCIONALES (PE)

1.- Tienen esta consideración aquellos espacios de singular interés ecológico, ya sea en atención a las características de su biocenosis o las del medio inerte.

2.- Dentro del término municipal tiene esta protección el espacio denominado "Sierra del Pinar" (PE), de acuerdo con la delimitación que aparece en el anexo descriptivo y que viene grafiada en los planos de clasificación de suelo.

3.- Cualquier anomalía que pudiera detectarse en la delimitación de este espacio, deberá resolverse de acuerdo con la delimitación establecida por la Agencia de Medio Ambiente para el Parque Natural de la Sierra de las

Nieves, dentro del término municipal de Yunquera, en el momento de la Aprobación Definitiva de estas Normas Subsidiarias.

4.- Habida cuenta del interés naturalístico que comporta este espacio, ha de ser excepcionalmente preservado frente a cualquier actividad o actuación susceptible de alterar o degradar sus características.

Suplementariamente se prohíbe la tala de árboles de cualquier naturaleza y funcionalidad que implique transformación del uso del suelo y en especial aquellas que puedan afectar a algunas de las especies que motivaron específicamente la protección: pinsapos, encinas, etc. Asimismo se prohíben las obras de desmonte y relleno.

5.- Se consideran usos admisibles en estos espacios.

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

b) Las obras de protección hidrológica debidamente autorizadas por el organismo competente previa realización de Estudio de Impacto Ambiental, de acuerdo con lo establecido en el artículo .

c) Las cercas, vallados y cerramientos cinegéticos de acuerdo a la regulación establecida en la Norma 16 del P.E.P.M.F. y previo informe de la A.M.A.

ARTÍCULO 403.- COMPLEJOS SERRANOS DE INTERÉS AMBIENTAL (CS).

1. Constituye esta categoría de protección espacios relativamente extensos y/o de caracteres diversificados, con utilización y/o vocación principalmente forestal, en los que la cubierta forestal cumple y debe cumplir una función ambiental equilibradora de destacada importancia. Comportan en general importantes valores paisajísticos y en ocasiones valores faunísticos destacados.

Igualmente suelen presentar importante interés productivo.

También se incluyen en esta categoría aquellos espacios que aún no teniendo una cubierta forestal importante, presentan un relieve de notable incidencia paisajística. Así mismo hay que destacar el especial interés hidrológico que poseen los espacios incluidos en esta categoría dentro del término municipal.

2. Dentro del término municipal tiene esta protección el espacio denominado "Sierra Cabrilla" (CS), cuya delimitación aparece en el anexo descriptivo y que viene grafiado en los planos de clasificación de Suelo. En caso de conflicto entre la descripción literaria y la gráfica prevalecerá la primera.

3. En este espacio se prohíben los siguientes usos incompatibles con su protección:

- a)** La tala de arboles que implique transformación del uso forestal del suelo.
- b)** Las construcciones y edificaciones industriales excepto las de almacén de productos asociados a las actividades agrarias o similares.

- c)** Los parques de atracción.

- d)** Aeropuertos y helipuertos.

- e)** Viviendas aisladas de nueva planta o no vinculadas a actividades productivas directas, o de servicio público, o las de guardería.

- f)** Instalaciones publicitarias y símbolos e imágenes conmemorativos.

4. Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establecen, los siguientes:

- a)** La tala de árboles integrada en las labores de mantenimiento debidamente autorizada por el organismo competente.

- b)** Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos. En el caso de obras de desmontes, aterrazamientos y rellenos, estabulación de ganado según características de los artículos 107 y 108 y piscifactorías, serán requisito indispensable la aportación de un Proyecto de 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, de acuerdo con lo establecido en el artículo 362.5c).

- 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, de acuerdo con lo establecido en el artículo 105.

- e)** Las adecuaciones naturalísticas y recreativas, y los parques rurales, de acuerdo a lo dispuesto en el art. 105.

f) Los campamentos de turismo, albergues sociales e instalaciones deportivas aisladas de acuerdo a las siguientes limitaciones:

I) No deberá implicar ninguna alteración de la cobertura arbórea ni la topografía originaria de los terrenos.

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

III) No situarse a distancias mayores de 1 km. del núcleo de población más próximo.

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

V) En cualquier caso será preceptivo con la documentación de proyecto el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 362.5c).

g) La construcción de instalaciones hoteleras de nueva planta y los usos turísticos recreativos y residenciales en edificaciones legales existentes según lo dispuesto en el art. 105.

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:

i/ La explotación a la que está vinculada se sitúa a menos de 2 kms. de un núcleo de población.

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

iii/ El promotor demostrará inequívocamente la condición de imprescindible de la vivienda agraria para la atención de las necesidades normales de explotación.

i) Las actuaciones de carácter infraestructural que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios de acuerdo a lo establecido en el artículo 101. 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, de acuerdo con lo establecido en el artículo 362.5c).

CAPÍTULO III

SISTEMAS PRODUCTIVOS

ARTÍCULO 404.- DEFINICIÓN.

1. Tienen esta consideración aquellas zonas de relativo interés agrícola o forestal, que por sus características especiales en el contexto municipal aconsejan su protección y potenciación.
2. Los espacios considerados como Sistemas Productivos dentro del término municipal, pertenecen a la categoría de Paisajes Agrarios Singulares (AG).

ARTÍCULO 405.- PAISAJES AGRARIOS SINGULARES (AG).

1. Se entiende por tales aquellos espacios que presentan una notable singularidad productiva, condicionada por determinantes geográficos y/o el mantenimiento de usos y estructuras agrarias tradicionales de interés social y ambiental. A todo ello se une una acusada personalidad y notable interés paisajístico.
2. Dentro del término municipal, se han incluido en esta categoría de protección los espacios que se mencionan a continuación de acuerdo con la delimitación que se establece en el anexo descriptivo y reflejada en el plano de clasificación del suelo.

- Huertas de Yunquera (AG-1)
3. En estos espacios se prohíben los siguientes usos incompatibles con su protección:
 - a) Las actuaciones mineras, instalaciones e infraestructuras anexas.
 - b) Las industrias no agrarias incompatibles en medio urbano.
 - c) Las actividades recreativas, excepto las instalaciones permanentes de restauración y aquellas otras que resulten compatibles y apoyadas en las edificaciones legalizadas existentes.
 - d) Construcciones y edificaciones públicas vinculadas a la sanidad y la defensa.

e) Los vertederos de residuos sólidos urbanos, industriales y mineros.

f) Las instalaciones de entretenimiento de las obras públicas.

g) Las imágenes y símbolos conmemorativos y las instalaciones de publicidad exterior.

h) El empleo de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción por el terreno de aguas contaminadas.

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

a) Todas las actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos. Cuando se trate de tala de árboles para la transformación de uso, obras de desmonte y aterrazamientos, instalaciones agrarias de primera transformación y vertederos de residuos sólidos agrarios, será requisito imprescindible la realización de un Estudio de Impacto Ambiental, de acuerdo con lo establecido en el art. 362.5c).

b) Las instalaciones industriales ligadas a los recursos agrarios y sus respectivas infraestructuras de servicios.

c) Las adecuaciones naturalísticas, las instalaciones de restauración no permanentes y usos turísticos recreativos en edificaciones existentes.

d) Edificios públicos singulares vinculados a actividades educativas especiales relacionadas con el medio y la producción agraria, cuyo proyecto deberá incorporar el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental, de acuerdo con lo establecido en el art. 362.5c).

e) Los usos residenciales ligados a la explotación de los recursos primarios, el entretenimiento de la obra pública y la guardería de edificaciones y complejos situados en el medio rural, en las condiciones establecidas en el artículo 103.

f) Las redes infraestructurales que necesariamente deben localizarse en estos espacios, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 101.

En cualquier caso será preceptiva la realización de un Estudio de Impacto Ambiental, de acuerdo con lo establecido en el art. 362.5c).

g) La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas, solo podrá ser autorizada previo estudio hidrogeológico o informe de la Administración competente en el que se demuestre que no existe riesgo para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

CAPÍTULO IV

SISTEMA CULTURAL-RECREATIVO

ARTÍCULO 406.- DEFINICIÓN.

1. Tienen esta consideración aquellas zonas que por su interés científico-cultural o por constituir espacios potencialmente utilizables para el esparcimiento de la población en suelo no urbanizable, merecen una especial protección.

2. Las categorías de espacios sujetos a la denominación de Sistema Cultural-Recreativo son los siguientes:

- a) Bienes de Interés Cultural (B.I.C.).
- b) Áreas Forestales de Interés Recreativo (FR).

ARTÍCULO 407.- BIENES DE INTERÉS CULTURAL (B.I.C.)

1. Se entiende por Bienes de Interés Cultural aquellos que han sido incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz o sometidos al régimen de Bienes de Interés Cultural, o que presenten características que aconsejen su tratamiento como tales.

2. Dentro del término municipal, se incluyen en esta categoría, los siguientes espacios, cuya localización viene grafada en los planos de clasificación de suelo y sus límites descritos en el Anexo Descriptivo.

- Torre Almenara de Yunquera (BIC-1)
- Puentes Históricos (BIC-2)
- Convento de Ntra. Señora de las Nieves (BIC-3)

3. En todos estos espacios se prohíben los siguientes usos incompatibles con su protección:

a) Los movimientos de tierras de cualquier naturaleza, excepto los directamente ligados a la investigación científica del yacimiento.

b) En general, cualquier obra o actividad que pueda afectar las labores de investigación y el mantenimiento de estos yacimiento.

c) La tala de árboles a efectos de la transformación del uso del suelo.

d) La construcción o instalación de obras relacionadas con la explotación de los recursos vivos, incluyendo dentro de las mismas, las instalaciones de primera transformación, invernaderos, establos, piscifactorías, infraestructuras vinculadas a la explotación, etc.

e) La localización de vertederos de residuos de cualquier naturaleza.

f) Las extracciones de arena y áridos, así como las explotaciones mineras a cielo abierto y todo tipo de instalaciones e infraestructuras vinculadas al desarrollo de las actividades.

g) Las construcciones y edificaciones industriales de todo tipo.

h) Las obras e instalaciones turístico-recreativas.

i) Las construcciones y edificaciones públicas singulares.

j) Las construcciones residenciales en cualquiera de sus supuestos.

k) Todo tipo de obras de carácter infraestructural, así como sus instalaciones anejas, temporales o no.

l) La instalación de soportes de publicidad u otros elementos análogos, excepto aquellos de carácter institucional, que proporcionen información sobre el espacio objeto de protección y no supongan deterioro del paisaje.

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

a) La tramitación de licencia urbanística para la eventual realización de actividades como: talas de arbolado, cerramientos o vallados de

carácter cinegético, captaciones de agua, u obras de protección hidrológica, se realizará de acuerdo al procedimiento establecido en el artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística. En todo caso será preceptiva la correspondiente autorización o concesión administrativa del organismo competente en la materia para la tramitación de la misma.

b) Aquellas instalaciones que, contempladas dentro de un proyecto unitario, tiendan a mostrar o exponer las características del yacimiento científico, debiendo en este caso tramitarse con arreglo al procedimiento establecido en el artº 44.2. del Reglamento de Gestión Urbanística, previa autorización e informe del organismo competente.

ARTÍCULO 408.- ESPACIOS FORESTALES DE INTERÉS RECREATIVO (FR).

1. Se han calificado como tales aquellos espacios forestales, en general repoblaciones, que por su localización cumplen o pueden cumplir un papel destacado como áreas de ocio y recreo extensivo.

Suelen comportar, además valores paisajísticos y ambientales notables.

2. Dentro del término municipal se incluyen en esta categoría de protección el espacio denominado "El Convento" (FR).

3. En este espacio se prohíbe los siguientes usos incompatibles con su protección:

a) La tala de árboles que implique transformación del uso forestal del suelo.

b) Las instalaciones de primera transformación de productos agrarios, invernaderos e instalaciones ganaderas.

c) Las actuaciones relacionadas con las actividades extractivas y construcciones anexas.

d) Los vertederos de residuos sólidos urbanos, industriales y mineros.

e) Las construcciones e instalaciones industriales de cualquier tipo.

f) La vivienda no ligada a la explotación de los recursos primarios o de guardería.

g) Los parques de atracciones y las construcciones hoteleras de nueva planta.

h) Las construcciones y edificaciones públicas singulares, excepto centros de educación ligados al medio.

i) La localización de soportes de publicidad exterior e imágenes y símbolos conmemorativos, excepto aquellos vinculados al uso recreativo público de estos espacios.

j) Instalaciones vinculadas al Sistema General de Telecomunicaciones.

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

a) Las actividades, obras e instalaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos, excepto los más arriba señalados.

b) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas y los Parques Rurales de acuerdo a lo dispuesto en artículo 105.

c) Las instalaciones de restauración.

d) Los usos turísticos y recreativos que se apoyan sobre edificaciones legales existentes, previo Estudio de Impacto Ambiental, de acuerdo con lo establecido en el artículo 362.5c).

e) Las actuaciones de carácter infraestructural se consideran usos excepcionalmente autorizables cuando se demuestre la ineludible necesidad de su localización en estas zonas y siempre de acuerdo a lo establecido en el artículo 101. En cualquier caso será preceptiva la realización previa de un Estudio de Impacto Ambiental, de acuerdo con lo establecido en el artículo 362.5c).

CAPÍTULO V

DEFINICIONES Y CONCEPTOS

ARTÍCULO 409.- ACTUACIONES RELACIONADAS CON LA EXPLOTACIÓN DE RECURSOS VIVOS.

1. Tala de conservación. Se entiende por tal el derribo o abatimiento de árboles que se realiza dentro de las siguientes circunstancias o supuestos:

a) En áreas sujetas a plantas de explotación que garanticen el mantenimiento de la cubierta forestal.

b) Como parte de la labor de limpia y entresaca y a efectos de un mayor desarrollo o conservación de las masas forestales.

c) Como parte de la eliminación de árboles o masas forestales enfermos, a efectos de un mayor control sanitario y en orden al mantenimiento de la cubierta forestal.

2. Tala de Transformación. Se entiende por ella el derribo o abatimiento de árboles o masas forestales, o su eliminación por cualquier medio, a efectos de producir el cambio del uso forestal por otro cualquiera.

3. Cercas o vallados de carácter cinegético. Se entiende por tales todas aquellas cercas que por sus materiales y/o diseño supongan una barrera que dificulte la libre circulación de la fauna.

Se incluyen, entre otros, dentro de esta categoría las cercas de malla.

4. Desmontes, aterramientos, rellenos. En general se incluyen aquí todos aquellos movimientos de tierras que supongan la transformación de la cubierta vegetal y edáfica del suelo, alterando o no sus características morfotopográficas.

5. Captación de Aguas. Se consideran aquí aquellas obras y/o instalaciones al efecto de posibilitar o lograr captaciones de aguas subterráneas o superficiales. Se incluyen dentro de éstas, entre otras, los pequeños represamientos de aguas superficiales para el abastecimiento y utilización de las propias explotaciones, así como cualquier tipo de sondeo o pozo para la captación de aguas subterráneas.

6. Obras o Instalaciones anejas a la explotación. Se incluyen en esta denominación aquellas instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades primarias, tales como almacenes de productos y maquinaria, cuadras, establos, vaquerías, etc.

7. Obras o Instalaciones para la primera transformación de productos de la explotación. Se incluyen aquí instalaciones industriales para la primera transformación de productos, tales como

almazaras, bodegas, secaderos, aserraderos, etc., así como unidades para la clasificación, preparación y embalaje de productos, siempre y cuando se hallen al servicio exclusivo de la explotación dentro de la cual se emplacen.

8. Instalación o construcción de invernaderos. Construcciones o instalaciones fijas o semipermanentes para el abrigo de cultivos.

9. Establos, granjas avícolas y similares. Se incluyen aquí aquellas construcciones destinadas a la producción comercial de animales ó sus productos, con capacidad de alojamiento superior a 250 cabezas de bovinos, ó 500 porcinos, ó 1.000 cabezas de caprinos u ovino, ó 2.000 conejos ó 10.000 aves.

10. Infraestructura de servicio a la explotación. Se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una explotación o de un reducido número de ellas. En general supondrá obras de conexión entre determinadas explotaciones y los Sistemas Generales que les sirven o pueden servirles.

11. Vertederos de Residuos Agrarios. Son aquellos usos y/o adecuaciones para el vertido de residuos (orgánicos, sólidos o líquidos) de una determinada explotación o de la actividad industrial que en la misma se desarrolle.

12. Construcción de piscifactorías. Obras e instalaciones necesarias para la cría de peces y/o mariscos en estanques, viveros, etc.

ARTÍCULO 410.- ACTUACIONES RELACIONADAS CON LA EXPLOTACIÓN DE LOS RECURSOS MINEROS.

1. Extracción de arenas o áridos. Movimiento de tierras para la extracción de arenas y áridos de todo tipo.

2. Salinas. Adecuaciones e instalaciones para la obtención y comercialización de sal a partir del agua de mar o de un manantial.

3. Extracciones mineras a cielo abierto. Excavaciones a cielo abierto para la extracción de minerales.

4. Extracciones mineras subterráneas. Excavaciones subterráneas para la extracción de minerales.

5. Instalaciones anexas a la explotación. Comprende las edificaciones e instalaciones de maquinarias propias para el desarrollo de la actividad extractiva, o para el tratamiento primario de estériles o minerales.

6. Infraestructuras de Servicio a la explotación. Se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una determinada explotación minera.

7. Vertidos de Residuos Mineros. Usos o actuaciones para el servicio de residuos de la actividad minera.

ARTÍCULO 411.- CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES INDUSTRIALES.

1. Almacenes de productos no primarios. Comprende los establecimientos para el almacenaje de productos diversos, incluyendo los destinados al abastecimiento de las actividades agrarias o similares (p. ej. almacén de mayorista, supermercados, etc.).

2. Industrias incompatibles en el medio urbano. Se incluyen aquí todos aquellos establecimientos que por su carácter y dimensiones o por ser catalogadas como industrias molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, resulten incompatibles con el medio urbano.

3. Instalaciones industriales ligadas a recursos primarios.

Comprende todas las industrias de transformación de los productos primarios obtenidos a través del aprovechamiento económico de los recursos territoriales del entorno (p. ej. central lechera). No se incluyen dentro de esta categoría las instalaciones para la primera transformación de productos al servicio de una sola explotación.

4. Infraestructura de Servicios. Se refiere a aquellas obras infraestructurales necesarias para el desarrollo de determinada actividad industrial.

5. Vertidos de Residuos Industriales. Usos o adecuaciones para el vertido de residuos de la actividad industrial.

ARTÍCULO 412- ACTUACIONES DE CARÁCTER TURÍSTICO-RECREATIVO.

1. Actuaciones Naturalísticas. Incluye obras y/o instalaciones menores, en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación, etc.

2. Adecuaciones Recreativas. Obras o instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. Comportan la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc. Excluyen construcciones o instalaciones de carácter permanente.

3. Parque Rural. Conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural, destinadas a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de prácticas deportivas al aire libre. Supone la construcción de instalaciones de carácter permanente.

4. Instalaciones deportivas en el medio rural. Conjunto integrado de obras e instalaciones, dedicadas a la práctica de determinados deportes. Pueden contar con instalaciones apropiadas para el acomodo de espectadores.

5. Parque de Atracciones. Conjunto de instalaciones y artefactos fijos o transportables, destinados a juegos o entretenimiento, en general realizados al aire libre.

6. Albergues de carácter social. Conjunto de obras e instalaciones emplazadas en el medio rural a fin de permitir el alojamiento, en general en tiendas de campaña, a efectos del desarrollo de actividades pedagógicas o similares. Pueden suponer un reducido núcleo de instalaciones de servicio, normalmente de carácter no permanente.

7. Campamento de Turismo. Conjunto de obras y adecuaciones al efecto de facilitar la instalación de tiendas de campaña u otros alojamientos fácilmente transportables. Suelen comportar áreas de servicio con instalaciones permanentes de restauración, venta de alimentos y otros productos, propios para el desarrollo de actividades y servicios turísticos.

8. Instalaciones no permanentes de restauración. Denominadas generalmente chiringuitos o merenderos, comportan obras o instalaciones no permanentes, de reducidas dimensiones para la venta de bebidas o comidas. Suponen el acondicionamiento de terrazas u otros

espacios exteriores integrados en el medio, propios para el desarrollo de actividades lúdicas de restauración.

9. Instalaciones permanentes de restauración. Son casas de comidas o bebidas que comportan instalaciones de carácter permanente. Incluye ventas, discotecas, pubs, o similares.

10. Instalaciones hoteleras. Las propias para dar alojamiento, y en ocasiones comidas a personas en tránsito. Incluye por tanto hostales, mesones, posadas, etc.

11. Usos turísticos-recreativos en edificaciones existentes, cuya situación urbanística legal lo posibilite. Se indican así los cambios de uso hacia el desarrollo de actividades turísticas o recreativas en edificaciones ya existentes. Generalmente supondrán obras de renovación a efectos de facilitar su adaptación a la nueva función, así como las obras y equipamientos que fueran necesarios para el cumplimiento de la normativa sectorial y/o local aplicable.

ARTÍCULO 413.- CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES PÚBLICAS SINGULARES.

1. Se entienden como tales los edificios o complejos de edificios que siendo de titularidad pública o teniendo una manifiesta utilidad pública deben localizarse en áreas rurales para, satisfacer sus objetivos funcionales. Se incluyen dentro de esta categoría edificios tales como centros sanitarios especiales, centros de enseñanza y edificios vinculados a la defensa nacional.

2. Los usos residenciales ligados a estos complejos no se consideran en ningún caso incluidos en el concepto.

ARTÍCULO 414.- ACTUACIONES DE CARÁCTER INFRAESTRUCTURAL.

1. Instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública. De carácter temporal, previstas en el proyecto unitario, que normalmente no precisan casi cimentación, y ligados funcionalmente al hecho constructivo de la obra pública o infraestructura territorial. Se trata siempre de instalaciones fácilmente desmontables y cuyo período de existencia no rebasa, en ningún caso, el de la actividad constructiva a la que se encuentra ligado.

2. Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de la obra pública. De carácter permanente y previstas en el proyecto unitario. Se vinculan funcionalmente al mantenimiento de las condiciones originarias de la obra pública o la infraestructura territorial. En ningún caso se incluyen en este concepto los usos residenciales.

3. Instalaciones o construcciones al servicio de la carretera.

Bajo este concepto se engloban las estaciones de servicio, talleres mecánicos, básculas de pesaje, instalaciones para medición del tráfico (I.T.V.), los puntos de socorro, en los casos de carreteras y las áreas de servicio, en el caso de las autovías y autopistas, que han de estar vinculadas al proyecto de construcción.

4. Instalaciones vinculadas al Sistema General de Telecomunicaciones. Se entienden como tales todas aquellas instalaciones como antenas, repetidores de televisión, estaciones de seguimiento de satélites, etc., que son necesarias para el normal funcionamiento del Sistema de Telecomunicaciones.

5. Instalación o construcción de infraestructura energética. Se incluyen en este concepto las líneas de transporte de energía de alta tensión y las subestaciones de transformación, no incluyéndose la red de distribución en baja y sus instalaciones anejas.

6. Instalaciones o construcción del Sistema General de Abastecimiento o Saneamiento de Agua. Comprende esta categoría todas las infraestructuras o instalaciones constitutivas de los Sistemas Generales de Abastecimiento y Saneamiento, tales como tuberías de conducción, canales de abastecimiento, plantas de tratamiento de aguas, colectores y plantas depuradoras. No se incluyen las instalaciones necesarias para el funcionamiento de las obras, infraestructuras y edificaciones permitidas.

7. Viario de carácter general. Se entiende como tal todas aquellas vías que no son de servicio a una instalación o infraestructura determinada o que son imprescindibles para la gestión del territorio, y que en cualquier caso, tiene una utilización general, tanto de carácter público como privado.

8. Obras de protección hidrológica. Se incluyen todas las actuaciones destinadas a proteger el territorio frente a las avenidas (encauzamientos, plantaciones de estos, riberas, construcciones de pequeñas azudes, etc.) e instaladas para defensa del suelo.

9. Obras de regulación hidrológica. Se entiende por tales todas aquellas obras que conlleven la regulación integral de los recursos hídricos, tanto superficiales (p. ej. embalses), como subterráneos (p. ej. sondeos).

10. Helipuertos y Aeropuertos. Instalaciones cuya función es permitir el aterrizaje, despegue y servicio a helicópteros y autogiros, y aquellas cuya función es permitir la navegación aérea en todas sus formas así como el servicio y entretenimiento de las aeronaves.

11. Vertederos de residuos sólidos e instalaciones anejas. Espacio acotado para uso de depósito de residuos urbanos, industriales o agrarios. Se entiende dentro del mismo concepto las instalaciones anejas de mantenimiento, selección y tratamiento de dichos residuos.

12. Infraestructura para experimentación industrial. Comprende la creación de pistas de rodadura, realizadas con el fin de experimentación e investigación, y de sus instalaciones anejas.

ARTÍCULO 415.- CONSTRUCCIONES RESIDENCIALES AISLADAS.

1. Vivienda familiar ligada a la explotación de recursos primarios. Se entiende como tal el edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente, vinculado a explotaciones de superficie suficiente y cuyo promotor ostenta la actividad agraria principal. En este concepto se engloban las tradicionales casas de campo, ya sean haciendas en fincas de olivar, cortijos en fincas de secano, ranchos, casillas, etc. Dentro del mismo concepto se incluyen las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico que normalmente conforman los usos mixtos en estas edificaciones, tales como Garaje, habitaciones de almacenamiento, lagares y hornos familiares, etc., siempre que formen una unidad física integrada.

2. Viviendas ligada al entretenimiento de la obra pública y las infraestructuras territoriales. Se entiende como tal el edificio residencial de uso permanente o temporal previsto en proyecto con la finalidad exclusiva de atención a infraestructuras territoriales.

3. Vivienda guardería de complejos en el medio rural. Incluye los edificios residenciales de uso permanente o temporal, previsto en proyectos con la finalidad exclusiva de atención a edificios públicos singulares.

4. Vivienda familiar autónoma. Edificio aislado residencial-unifamiliar de uso temporal o estacionario, con fines de segunda residencia, de aprovechamiento recreativo o similar, desligado total o parcialmente de la actividad agraria circundante.

ARTÍCULO 416.- OTRAS INSTALACIONES.

1. Soportes de publicidad exterior. Se entienden por tales cualquier tipo de instalación que permita la difusión de mensajes publicitarios comerciales.

2. Imágenes y símbolos. Construcciones o instalaciones, tanto de carácter permanente como efímero, normalmente localizadas en hitos paisajísticos o zonas de amplia visibilidad externa con finalidad conmemorativa o propagandística de contenido político, religioso, civil, militar, etc.

ANEXO

DESCRIPCIÓN DE LÍMITES DE LOS ESPACIOS CLASIFICADOS COMO SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO Y NO URBANIZABLE CAUTELAR

Nota Previa.- Las referencias cartográficas de las delimitaciones que se hacen directamente desde estas Normas corresponden a Mapa Topográfico 1/10.000 de la Junta de Andalucía, edición de 1.990.

1.- PARAJES NATURALES EXCEPCIONALES (P.E)

Dentro del término municipal de Yunquera se ha identificado como Paraje Natural Excepcional el territorio correspondiente al Parque Natural de la "Sierra de las Nieves", que coincide en su mayor parte con dos espacios protegidos por el Plan Especial de Protección del Medio Físico (P.E.P.M.F.): El Paraje Natural Excepcional "Sierra de las Nieves" (PE-1) y el Espacio Forestal de Interés Recreativo "La Fuensanta" (FR-3).

Los límites del Paraje Natural Excepcional identificado a efectos de las presentes Normas Subsidiarias son los establecidos por la Agencia de Medio Ambiente para el Paraje Natural "Sierra de las Nieves" dentro del término municipal de Yunquera. Y en estas Normas se identifica con la denominación "Sierra del Pinar".

2.- COMPLEJOS SERRANOS DE INTERÉS AMBIENTAL (CS).

El territorio incluido en la categoría de Complejo Serrano de Interés Ambiental, coincide con los límites del espacio que con esta misma categoría ha identificado el P.E.P.M.F. como "Sierras Prieta Cabrillas-Alcaparaín". El mayor detalle de la escala de trabajo empleada para estas Normas, ha aconsejado ajustar algunos de los límites del P.E.P.M.F., quedando el espacio mencionado, dentro del término municipal de Yunquera con los siguientes límites:

NORTE: Límite municipal entre los términos de Yunquera y El Burgo.

ESTE: Límite municipal entre los términos de Yunquera y Alozaina.

SUR: Carretera C-344, desde el límite entre los términos municipales de Yunquera y Alozaina hasta el arroyo del Sauce. Ascende por este arroyo hasta la senda que sale al camino de Yunquera a Multas, para continuar por dicha senda hasta el mencionado camino. Sigue por este camino en dirección a Yunquera hasta la Cañada de Tobas, para después ascender por dicha cañada hasta la vaguada de Camino bermejo. Sigue aguas arriba de dicha vaguada durante un recorrido de 150 mts. para, desde este punto ascender en línea recta y dirección Norte hasta la cota 800; continúa por esta cota hasta la primera vaguada, que aparece en dirección Norte. Ascende por esta última vaguada hasta la cota 840

(línea de ruptura de pendiente). Continúa por esta cota hasta la primera vaguada que aparece en dirección Oeste. Ascende por esta última vaguada hasta el camino que sale al Puerto de las Abejas para continuar por dicho camino hasta la C-344, en el Puerto de las Abejas.

OESTE: Carretera 344 desde el Puerto de las Abejas hasta el Arroyo del Piojo. Desciende por este arroyo hasta su desembocadura en el Arroyo del Pósito, para continuar aguas arriba del mismo hasta la cota 750 (línea de ruptura de pendiente). Continúa por dicha cota en dirección Norte durante un recorrido de 300 mts.; al final de este recorrido vuelve a ascender en línea recta, pero ahora en dirección E. (siguiendo la ruptura de la pendiente) hasta la cota 850. Se dirige hacia el Norte por dicha cota hasta el límite entre los términos de Yunquera y El Burgo.

3.- ESPACIOS FORESTALES DE INTERÉS RECREATIVO (FR).

Dentro del término municipal de Yunquera aparece uno de los espacios Forestales de Interés Recreativo del P.E.P.M.F, el denominado "La Fuensanta" (FR-3).

La adaptación del espacio PE-1 del P.E.P.M.F. (Sierra de las Nieves), a los límites del Parque Natural "Sierra de las nieves", hace que este espacio se vea notablemente reducido, siendo ahora sus límites dentro del término de Yunquera los siguientes.

NORTE: Límite municipal entre los términos de Yunquera y El Burgo.

ESTE: Límite del Parque Natural "Sierra de las Nieves".

SUR: Límite del Parque Natural "Sierra de las Nieves".

OESTE: Límite municipal entre los términos de Yunquera y El Burgo.

4.- PAISAJES AGRARIOS SINGULARES (AG)

El P.E.P.M.F. no contempla ningún espacio de este tipo dentro del término municipal de Yunquera, pero la singularidad paisajística de las huertas situadas al Sur del núcleo urbano, aconseja otorgarles una protección especial. Para ello, estas Normas recogen como Paisaje Agrario Singular dichas huertas bajo la denominación de "Huertas de Yunquera", con los siguientes límites:

NORTE: Camino que bordea el escarpe sur del núcleo urbano, desde el Camino de la Fábrica de la Luz hasta el carril de la Fontanilla (que sale del camino del escarpe poco antes de llegar al cementerio).

ESTE: Carril de la Fontanilla hasta su terminación en la parcela catastral 362. Continúa por el límite occidental de dicha parcela hasta el contacto de este límite con la parcela 369.

SUR: Desciende por el límite occidental de la parcela 369 para continuar por los límites sur de las parcelas 370 y 379 hasta salir al Camino del Coscojar. Desde este punto se dirige por la vaguada allí existente hasta el Río del Plano, para continuar aguas arriba del mismo hasta el Camino de la Fábrica de la Luz.

OESTE: Camino de la Fábrica de la Luz desde el cauce del Río del Plano hasta su cruce con el camino que bordea el escarpe sur del núcleo urbano.

5.- BIENES DE INTERÉS CULTURAL (BIC)

En el marco de esta Normas se identifican los siguientes BIC:

- Torre Almenara de Yunquera (BIC-1)
- Puentes Históricos (BIC-2)
- Convento de Nuestra Señora de las Nieves (BIC-3)

TORRE ALMENARA DE YUNQUERA (BIC-1)

Se establece un perímetro de protección en torno a la torre, mediante un círculo de 30 (treinta) metros de radio, medidos desde el muro de la torre.

PUENTES HISTÓRICOS (BIC-2)

Son los que aparecen cerca de la actual carretera C-344 sobre los arroyos del Palmarejo y de Sorrera (afluente del anterior). Estos puentes han sido considerados como de origen romano, pero esta procedencia está muy cuestionada, no obstante presentan un indudable interés como huellas históricas dentro del término municipal. Para estos dos puentes se establece una zona de protección, medida desde el borde de la carretera que da al cauce de los arroyos, en todo el recorrido de la curva que hace en cada uno de ellos, hasta 30 (treinta) metros al sur cada puente.

CONVENTO DE NUESTRA SEÑORA DE LAS NIEVES (BIC-3)

Aunque se considera que las ruinas de este Convento están en el término municipal de El Burgo en todos los mapas consultados (M.T.N. y Mapa Topográfico de la Junta de Andalucía 1/10.000, entre otros) aparecen dentro del término de Yunquera. Por este motivo, considerando que no se puede ignorar su presencia en estas tierras de Yunquera de acuerdo con estos mapas, en tanto no se normaliza esta situación, es necesario prever la protección de este espacio, con independencia de que una vez resuelto el problema, deba considerarse que la zona protegida está en tierras de El Burgo.

Se considera como zona de protección un área cuyo perímetro estaría fijado en una distancia de 50 mts. con respecto al edificio, medida desde los muros exteriores del mismo.

6.- NO URBANIZABLE CAUTELAR.

Dentro del Suelo No Urbanizable Común se ha señalado una franja de 100 (cien) metros de anchura, cuyo eje longitudinal coincide con el trazado previsto para la C-344 en el proyecto de mejora que actualmente se está redactando. La concreción territorial de este espacio aparece en el plano de Clasificación del Suelo.

EQUIPO REDACTOR

Fc° Ruiz García	Ingeniero Caminos, Canales y Puertos
Antonio Fernández Bordés	Arquitecto. Director Técnico
Juan Oliva Espallardo	Geógrafo.
Rafael Fuentes García	Economista
Diego Gómez Sánchez	Delineante Proyectista.
Rafael Grau Pontiga	Delineante Proyectista.
Ketty Plaza Santana	Administrativa.