

.VI- NORMAS PARTICULARES DEL SUELO INDUSTRIAL Y TERCIARIO [2].

.VI-I Aplicación de la normativa general

- *1 En todas las zonas se cumplirán las normas generales y ordenanzas aplicables.
- *2 En las fincas o, en su caso, unidades aptas para la edificación sujetas a varios regímenes urbanísticos (urbano, urbanizable, rústico) se aplicará a cada parte el régimen que le asigna el plan general, pudiendo computarse la superficie total exclusivamente para la aplicación del régimen más restrictivo de los que les afecten (DL 64).

Suelo urbano industrial sin consolidar [212]

- *3 El ámbito de El Majano, que se clasifica como suelo urbano y se categoriza como suelo urbano sin consolidar, se delimita en los planos de ordenación del término a escala 1:5.000 y en los planos de ordenación de los núcleos a escala 1:1.000. En esta categoría de suelo urbano, la actividad de ejecución requiere delimitar unidades de ejecución (DL 72.3).

La unidad de ejecución delimitada abarca todo el ámbito. Se ejecutará empleando preferentemente cualquiera de los sistemas de ejecución pública previstos en el artículo 96.2 del DL.

- *4 La edificación de parcelas en suelo urbano no consolidado industrial podrá autorizarse en los supuestos siguientes (DL 72.4):
 - .a) Si la parcela tiene la condición de solar.
 - .b) Si se cumplen los requisitos siguientes:
 - .- Firmeza en vía administrativa del instrumento de distribución entre los propietarios de la unidad de actuación de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento.
 - .- Aprobación definitiva del pertinente proyecto de urbanización.
 - .- Estado real de ejecución de las obras de urbanización, en el momento de la presentación de la solicitud de licencia, del que resulte razonablemente previsible la dotación efectiva de la parcela, al tiempo de terminación de la edificación, con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar.
 - .- Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.
- *5 El aprovechamiento urbanístico del suelo urbano no consolidado industrial se calcula con base en los usos, intensidades, tipologías edificatorias y circunstancias urbanísticas de los terrenos que no están destinados a viales, zonas verdes y demás dotaciones.

Se establecen los coeficientes de uso y tipología [α] siguientes:

COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGIA	α
Uso y tipología	
Uso preferente industrial, todas las tipologías	9/10
Otros usos, todas las tipologías.....	9/8
Reconstrucción o rehabilitación de edificios.....	0,9*s*AM/sc

PLAN GENERAL DE ORDENACION DE VALVERDE. MODIFICACION PUNTUAL Nº 2 DE LA ORDENACION PORMENORIZADA. 62

en donde:

- s= superficie de la parcela afectada
- AM= aprovechamiento medio
- sc= superficie construida del edificio existente.

La justificación de los coeficientes es la siguiente:

- El uso preferente (industrial) se premia con más edificabilidad. Al dividir por 9/10, la edificabilidad se multiplica por 1,111... De otro lado, los propietarios tienen derecho al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a la superficie de sus respectivas fincas del 90% del aprovechamiento medio: $a_p = (9/10) * s * AM$. La superficie construible en m²t se obtiene dividiendo el aprovechamiento de la parcela (a_p) entre el coeficiente de homogeneización del uso que vaya a construirse. Si el uso a construir es el preferente industrial, se divide por (9/10) y el resultado es **$sc_p = s * AM$** . Esta formulación simplifica la comprensión y la aplicación del sistema.
- Los usos distintos del preferente disponen de menos edificabilidad. Al dividir por 9/8, la edificabilidad se multiplica por 0,888... Siguiendo el razonamiento explicado en el caso anterior, si el uso a construir no es el preferente, el resultado es el 80%: **$sc_p = 0,8 * s * AM$** , que sigue siendo bastante simple.
- En el caso singular de reconstrucción o rehabilitación de edificios, operando con los coeficientes se consigue que la superficie construible resultante (apropiable) coincida exactamente con la superficie construida inicial: **$sc_p = sc$** . Esta medida es necesaria para resolver problemas de ruina sobrevenida y similares.

Para más detalles, véase el subapartado 6 siguiente.

No se establecen coeficientes de sector y ámbito (β). Por lo tanto, los coeficientes de homogeneización (γ) son idénticos a los de uso y tipología:

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION	
	γ
Uso preferente (industrial), todas las tipologías	9/10
Otros usos, todas las tipologías.....	9/8
Reconstrucción o rehabilitación de edificios.....	0,9*s*AM/sc

El aprovechamiento urbanístico de una parcela o de un conjunto de parcelas con uso lucrativo es el producto de su superficie (s), por la edificabilidad que le corresponde según la zona de ordenanza homogénea (e) y por el coeficiente de homogeneización del uso preferente:

$$a = s * e * \gamma \text{ [uda]}$$

En el suelo urbano sin consolidar industrial, el uso preferente es el industrial (γ=9/10=0,9), por lo que:

$$a = 0,9 * s * e \text{ [uda]}$$

El aprovechamiento urbanístico total de un ámbito es la suma de los aprovechamientos de las parcelas con uso lucrativo:

$$A = \sum a = 0,9 * \sum s * e \text{ [uda]}$$

El aprovechamiento urbanístico medio del ámbito es la relación entre el aprovechamiento urbanístico total (A) y la superficie total (S), incluyendo tanto las parcelas lucrativas (Σs) como los viales, espacios libres, equipamientos y sistemas generales adscritos (S_0):

$$AM = A/S = 0,9 * \Sigma s * e / (S_0 + \Sigma s) \text{ [uda/m}^2\text{s]}$$

El aprovechamiento urbanístico medio de la unidad de actuación delimitada es el siguiente:

El Majano UA-1						
Superficies s/ zonas de ordenanza (m ² s)	I	ELP	EQ+D	V+EL	SG	
	21318	21981	2428	19505	5294	
	10185	13308	7091	201	7974	
	17923					
	13658					
	5938					
	10500					
	79522	35289	9519	19706	13268	
Suelo lucrativo	(m ² s)			79522		
Suelo no lucrativo	(m ² s)			77782		
Superficie global	(m ² s)			157304		
Coefficiente de edificabilidad (m ² t/m ² s)	0.60	-	-	-	-	
Edificabilidad zona (m ² t)	47713	-	-	-	-	
Edificabilidad global	(m ² t)			47713		
Edificabilidad media	(m ² t/m ² s)			0,303		
Coefficiente de homogeneización	(uda*m ² s/m ² t)			9/10		
Aprovechamiento zona (uda)	47236	-	-	-	-	
Aprovechamiento global	(uda)			42942		
Aprovechamiento medio	(uda/m ² s)			0,273		

El aprovechamiento medio global de todo el suelo urbano no consolidado industrial es el siguiente:

Aprovechamiento urbanístico medio del suelo urbano no consolidado industrial.	
Superficie global	(m ² s) 157304
Edificabilidad global	(m ² t) 47713
Edificabilidad media	(m ² t/m ² s) 0.33
Coefficiente de homogeneización	(uda/m ² t) 9/10
Aprovechamiento global	(uda) 42942
Aprovechamiento medio	(uda/m ² s) 0.273

- *6 Los propietarios de suelo urbano industrial sin consolidar tienen derecho al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación, a la superficie de sus respectivas fincas originarias o iniciales, del noventa por ciento (90 %) del aprovechamiento medio correspondiente:

$$a_p = 0,9 * s * AM \text{ [uda]}$$

Este aprovechamiento se mide en unidades de aprovechamiento (uda). La superficie construible sobre rasante en metros cuadrados de techo (m²t) se obtiene dividiendo el aprovechamiento de la parcela (a_p) entre el coeficiente de homogeneización (γ) del uso que vaya a construirse:

$$sc_p = 0,9 * s * AM / \gamma \text{ [m}^2\text{t]}$$

- .a) Si el uso a construir es el industrial, puesto que $\gamma = 9/10$, resultará:

$$SC_{\text{industrial}} = s * AM \text{ [m}^2\text{t]}$$

- .b) Si se trata de otro uso, $\gamma = 9/8$:

$$SC_{\text{otros usos}} = 0,8 * s * AM \text{ [m}^2\text{t]}$$

- .c) Si se plantea un uso mixto, el aprovechamiento susceptible de apropiación se distribuye proporcionalmente. El máximo que puede corresponder a los usos no industriales es:

$$a_{\text{otros usos}} = (4/10) * s * AM$$

y la superficie construida máxima a efectos de aprovechamiento susceptible de apropiación de los usos no industriales:

$$SC_{\text{otros usos}} = (16/45) * s * AM \text{ [m}^2\text{t]}$$

Si los usos no industriales alcanzan estos máximos, el aprovechamiento susceptible de apropiación y la superficie construida máxima de los usos industriales es:

$$a_{\text{industrial}} = (5/10) * s * AM$$

$$SC_{\text{industrial}} = (5/9) * s * AM \text{ [m}^2\text{t]}$$

Si los usos no industriales no alcanzan los máximos, el aprovechamiento susceptible de apropiación y la superficie construida máxima de los usos industriales es:

$$\text{Siendo } SC_{\text{otros usos}}^* < (16/45) * s * AM$$

$$a_{\text{otros usos}}^* = (9/8) * SC_{\text{otros usos}}^*$$

$$a_{\text{industrial}}^* = a_p - a_{\text{otros usos}}^* = a_p - (9/8) * SC_{\text{otros usos}}^*$$

$$SC_{\text{industrial}}^* = s * AM - (5/4) * SC_{\text{otros usos}}^* \text{ [m}^2\text{t]}$$

- .d) En los supuestos de reconstrucción o rehabilitación de edificios, el coeficiente de homogeneización es $\gamma = 0,9 * s * AM / sc$, del que resulta una superficie construible sobre rasante igual a la del edificio preexistente:

$$SC_{\text{reconstrucción/rehabilitación}} = SC \text{ [m}^2\text{t]}$$

- *7 El consumo de unidades de aprovechamiento de un edificio se calcula de la forma siguiente:

$$a_{\text{edificio}} = (9/10) * SC_{\text{industrial}} + (9/8) * SC_{\text{otros usos}} \text{ [uda]}$$

En el caso particular de reconstrucción o rehabilitación de edificios existentes:

$$a_{\text{reconstrucción/rehabilitación}} = a_p \text{ [uda]}$$

En el último supuesto, el consumo de unidades de aprovechamiento es siempre igual al aprovechamiento susceptible de apropiación. Y, caso de que se planteen, las hipotéticas ampliaciones excederán de éste y su consumo se calculará de la forma normal.

- *8 Para facilitar e impulsar la gestión del suelo de esta categoría, el Ayuntamiento iniciará de oficio los trabajos previos de identificación y valoración de fincas que deben ser objeto de cesión obligatoria y que pueden ser incluidas en la unidad reparcelable, según lo dispuesto en la norma II-9.

La reparcelación empleará en la medida de lo posible los procedimientos abreviados previstos en los artículos 115 y 116 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Suelo urbanizable sectorizado ordenado industrial y terciario [221]

- *9 El ámbito de Valverde-ITER, que se clasifica como suelo urbanizable y se categoriza como suelo urbanizable sectorizado ordenado, se delimita en los planos de ordenación del término a escala 1:5.000 y en los planos de ordenación de los núcleos a escala 1:1.000.

Se ejecutará empleando preferentemente cualquiera de los sistemas de ejecución pública previstos en el artículo 96.2.b del DL.

- *10 El aprovechamiento urbanístico medio de los sectores de suelo urbanizable es el calculado en las tablas siguientes.

Se establecen los coeficientes de uso y tipología [α]:

COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGIA	α
Uso y tipología	
Uso preferente residencial, todas las tipologías	9/10
Uso preferente industrial y/o terciario, todas las tipologías	$(9/10)*(9/5) = 81/50$
Otros usos, todas las tipologías.....	9/8
Reconstrucción o rehabilitación de edificios.....	$0,9*s*AM/sc$

en donde:

- s= superficie de la parcela afectada
- AM= aprovechamiento medio
- sc= superficie construida del edificio existente.

Los coeficientes de uso y tipología se justifican por las mismas razones indicadas con respecto al suelo urbanizable residencial (puntos 6 y 11 de la norma V-1). En el punto 11 se añade una penalización adicional (factor 9/5 adicional), cuando el uso preferente no es residencial, sino industrial y/o terciario. Esto, porque el sector ITER de Valverde lleva mucha carga de sistemas generales.

Se establecen los coeficientes de sector y ámbito (β):

COEFICIENTES DE SECTOR Y AMBITO	β
Sectores de Valverde y supuestos de reconstrucción o rehabilitación de edificios	10/10
Sectores en Calcosas, Tamaduste y Temijiraque	27/10

Por lo tanto, los coeficientes de homogeneización son ($\gamma = \alpha * \beta$):

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION	DE	Valverde	Calcosas, Tamaduste, Temijiraque
γ			
Uso preferente residencial		90/100	243/100

PLAN GENERAL DE ORDENACION DE VALVERDE. MODIFICACION PUNTUAL Nº 2 DE LA ORDENACION PORMENORIZADA.

Uso preferente industrial y/o terciario	81/50	-
Otros usos	90/80	243/80
Reconstrucción o rehabilitación de edificios	0,9*s*AM/sc	

El aprovechamiento urbanístico de una parcela o de un conjunto de parcelas con uso lucrativo es el producto de su superficie (s), por la edificabilidad que le corresponde según la zona de ordenanza homogénea (e) y por el coeficiente de homogeneización del uso predominante:

$$a = s * e * \gamma \text{ [uda]}$$

El aprovechamiento urbanístico total de un ámbito es la suma de los aprovechamientos de las parcelas con uso lucrativo:

$$A = \sum a = \gamma * \sum s * e \text{ [uda]}$$

El aprovechamiento urbanístico medio del ámbito es la relación entre el aprovechamiento urbanístico total (A) y la superficie total (S), incluyendo tanto las parcelas lucrativas ($\sum s$) como los viales, espacios libres, equipamientos y sistemas generales adscritos (S_0):

$$AM = A/S = \gamma * \sum s * e / (S_0 + \sum s) \text{ [uda/m}^2\text{s]}$$

El aprovechamiento urbanístico medio del sector Valverde-ITER es el siguiente:

Sector Valverde ITER								
Superficies s/ zonas de ordenanza (m ² s)	I	T2	ELP	EQ+D	V+EL	SG		
	28535	2481	4398	2350	17126	5425		
	14323	2498	4060	20735	10488	8170		
	12274	2560	706		7487	8971		
			3333		2900			
			3573		5055			
			2909					
	55132	7539	18979	23085	43423	22566		
Suelo lucrativo							(m ² s)	62671
Suelo no lucrativo							(m ² s)	108053
Superficie global							(m ² s)	170724
Coefficiente de edificabilidad (m ² t/m ² s)	0.60	2.00	-	-	-	-		
Edificabilidad zona (m ² t)	33079	15078	-	-	-	-		
Edificabilidad global							(m ² t)	48157
Edificabilidad media							(m ² t/m ² s)	0.282
Coefficiente de homogeneización							(uda*m ² s/m ² t)	81/50
Aprovechamiento zona (uda)	53588	24426	-	-	-	-		
Aprovechamiento global							(uda)	78014
Aprovechamiento medio							(uda/m ² s)	0.457

El aprovechamiento medio global del suelo urbanizable sectorizado es el siguiente:

Aprovechamiento urbanístico medio del suelo urbanizable sectorizado.	
Superficie global	(m ² s) 365681
Edificabilidad global	(m ² t) 112842
Edificabilidad media	(m ² t/m ² s) 0.309
Aprovechamiento global	(uda) 168090
Aprovechamiento medio	(uda/m ² s) 0,460

El aprovechamiento urbanístico medio de los sectores que se delimiten en suelo urbanizable no sectorizado diferido oscilará entre un mínimo de 0,425 uda/m²s y un máximo de 0,494 uda/m²s: de un 7,5 % por debajo a un 7,5 % por encima del medio del suelo urbanizable sectorizado.

.VI-2 Norma particular de las zonas [212] de suelo urbano no consolidado industrial y [221] de suelo urbanizable sectorizado ordenado industrial y terciario

Clasificación, categorización y calificación urbanística

- *1 El suelo urbanizable sectorizado ordenado industrial y terciario se delimita en los planos de ordenación del término, a escala 1:5.000, y en los planos de ordenación de los núcleos a escala 1:1.000.

Instrumentos de desarrollo

- *2 En estas zonas se admite la formulación de planes especiales de ordenación (DL 37) y estudios de detalle (DL 38).

Los instrumentos de ejecución material del planeamiento cumplirán lo previsto en el artículo 71.1.a del DL: Resolverán la cesión al Ayuntamiento de la superficie de suelo precisa para materializar el diez por cien (10 %) del aprovechamiento del sector.

Condiciones de los usos

- *3 Se cumplirá lo dispuesto o lo que dispongan los instrumentos de desarrollo aplicables. En su defecto, se permitirán los usos siguientes::

- .a) Agrícola.
- .b) Actividades mineras y extractivas de tierras y áridos y prospecciones de aguas, legitimadas mediante planeamiento especial.
- .c) Infraestructuras, legitimadas mediante planeamiento especial o con ejecución directa mediante proyecto de urbanización o de ejecución de sistemas.
- .d) En las zonas I: industrial. Se prohíben las industrias fabriles peligrosas o insalubres.
- .e) En las zonas TER:
 - .- Residencial.
 - .- Terciario, excepto alojamiento turístico.
- .f) Dotaciones, equipamientos y servicios de interés general.
- .g) Otros:
 - Instalaciones de uso y dominio públicos destinadas al desarrollo de actividades científicas, docentes y divulgativas, incluyendo el alojamiento temporal cuando sea preciso.
 - Establecimientos comerciales y de servicios.
 - Instalaciones de deporte al aire libre.

- *4 Los usos preferentes de las zonas de ordenanza homogénea serán:

- Zona I= Industrial.
- Zona TER= Terciario y residencial.
- Zona EQ= Dotaciones, equipamientos y servicios de interés general.
- Zona ELP= Espacio libre público.
- Zona EL= Espacio libre público o privado.
- Resto= Viario.

- *5 Los usos permitidos se admiten como complemento o como alternativa al uso preferente de la zona. Los proyectos deben justificar su compatibilidad con el mismo.

La compatibilidad de los usos secundarios más habituales puede determinarse utilizando las tablas siguientes:

Condiciones de compatibilidad del uso preferente.....							INDUSTRIAL			
RC	RU	TH	TO	AT	IC	IN	EQ	ELP	EL	VI
0	0*	0	1	X	X	0	X	X	X	X

Condiciones de compatibilidad del uso preferente.....							TERCIARIO Y RESIDENCIAL			
RC	RU	TH	TO	AT	IC	IN	EQ	ELP	EL	VI
X	2	0	1	0	0	0	X	X	X	X

Condiciones de compatibilidad del uso preferente.....							DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS			
RC	RU	TH	TO	AT	IC	IN	EQ	ELP	EL	VI
0	0	0	0	0	0	0	X	X	X**	X

Condiciones de compatibilidad del uso preferente.....							ESPACIO LIBRE PUBLICO			
RC	RU	TH	TO	AT	IC	IN	EQ	ELP	EL	VI
0	0	0	0	0	0	0	X	X	X**	X***

Condiciones de compatibilidad del uso preferente.....							ESPACIO LIBRE			
RC	RU	TH	TO	AT	IC	IN	EQ	ELP	EL	VI
0	0	0	0	0	0	0	X	X	X	X***

Condiciones de compatibilidad del uso preferente.....							VIARIO			
RC	RU	TH	TO	AT	IC	IN	EQ	ELP	EL	VI
0	0	0	0	0	0	0	0	X	X**	X

en donde:

- .0 no permitido
- * excepcionalmente puede admitirse una vivienda-guardería de la instalación terciaria o industrial.
- .1 permitido en planta baja o en edificio exclusivo
- .2 permitido en edificio exclusivo
- X compatible en todo caso
- ** sólo espacio libre público
- *** calles peatonales o predominantemente peatonales y viario privado
- RC residencial vivienda colectiva
- RU residencial vivienda unifamiliar
- TH terciario hospedaje
- TO terciario otros: restaurantes, cafeterías, comercios, oficinas y salas de reunión
- AT almacenes y talleres domésticos
- IC industrial compatible
- IN industrial no compatible
- EQ dotaciones, equipamientos y servicios
- ELP espacio libre público
- EL espacio libre público o privado
- VI viario.

Condiciones de edificación

- *6 Los edificios de nueva planta se permitirán donde indique y con las condiciones que establezca el planeamiento de desarrollo. En su defecto, cumplirán las condiciones particulares siguientes.

- *7 52

⁵² Condiciones que no procede regular en el PGO (DL 40).

*8 53

*9 54

*10 **Condiciones de edificabilidad:**

- La edificabilidad máxima global será:

Zona I.....	0,60 m ² t/m ² s
Zona TER	2,00 m ² t/m ² s
Zona EQ.....	No se limita
Zona ELP.....	0,05m ² t/m ² s
Zona EL.....	No admite edificación
Viario.....	No admite edificación

*11 55

Medidas específicas de protección y corrección de carácter ambiental

*12 Todos los paramentos exteriores se tratarán como fachadas.

*13 Las parcelas de la zona I se cerrarán con vallado perimetral, que podrá ser totalmente traslúcido o con un zócalo ciego de un metro (1 m) de altura máxima. El cerramiento se acompañará con la plantación de al menos un árbol de porte por cada diez metros de frente.

*14 Los muros de contención se construirán escalonados, con tramos de 3 metros de altura máxima. Su cara aparente se acabará con mampostería de piedra del lugar.

*15 Las actuaciones que afecten a bienes o ámbitos de interés cultural requieren resolución previa favorable del organismo administrativo competente en la materia.

⁵³ Condiciones que no procede regular en el PGO (DL 40).

⁵⁴ Condiciones que no procede regular en el PGO (DL 40).

⁵⁵ Condiciones que no procede regular en el PGO (DL 40).

.VII- NORMA PARTICULAR DE LOS SISTEMAS GENERALES [3].

Calificación urbanística

- *1 Se consideran sistemas generales todos los existentes, aunque no estén delimitados en los planos de ordenación de los núcleos a escala 1:1.000 ni en los planos de ordenación del término a escala 1:5.000.

Instrumentos de desarrollo

- *2 Se admite la formulación de planes especiales de ordenación (DL 37) y proyectos de actuación territorial (DL 25).

Condiciones de los usos

- *3 Se cumplirá lo dispuesto o lo que dispongan los instrumentos de desarrollo aplicables.

En su defecto, los usos preferentes serán:

- En las zonas de dominio público y en las ocupadas por el sistema general, el propio del mismo.
- En zonas de servidumbre y afección, los de la zona de ordenanza homogénea afectada.

Condiciones de edificación

- *4 Se cumplirá lo dispuesto o lo que dispongan los instrumentos de desarrollo aplicables. En su defecto, se estará a lo siguiente:

- Las zonas de infraestructura viaria no admiten edificación.
- En los espacios libres adscritos a suelo residencial [1] e industrial y terciario [2] se aplicará la normativa particular de estas zonas.
- En las dotaciones, equipamientos y servicios adscritos a suelo residencial [1] e industrial y terciario [2] se aplicará la normativa particular de estas zonas.
- En las zonas de servidumbre y afección de sistemas e infraestructuras se aplicará la normativa particular de la zona de ordenanza homogénea afectada.

En los ámbitos afectados por el trazado de infraestructuras y sus servidumbres de protección sólo se permitirán usos y actividades (en su caso, con sus correspondientes construcciones e instalaciones) de carácter provisional y realizadas con elementos y materiales fácilmente desmontables. La eficacia de las licencias quedará sujeta a la condición legal suspensiva de prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición o de desmantelamiento, y de inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario de las construcciones e instalaciones y de los usos y actividades. El otorgamiento de estas licencias conllevará el deber de demolición o desmantelamiento y de restauración de los terrenos y de su entorno sin indemnización, a requerimiento del órgano urbanístico actuante (DL 63.1.c y 63.2.b).

Medidas específicas de protección y corrección de carácter ambiental

- *5 En todos los nodos de infraestructura, incluso los existentes, se resolverá el tratamiento estético y paisajístico de la edificación, las instalaciones y su entorno mediante la plantación de pantallas vegetales.

.VIII- NORMAS PARTICULARES DE PROTECCION COMPLEMENTARIA [4].

.VIII-1 Norma particular de las zonas [41] con protección complementaria cultural

Delimitación

- *1 Las zonas con protección complementaria cultural se delimitan en los planos de ordenación del término (1:5.000), superpuestas a otras categorías de suelo rústico.

Instrumentos de desarrollo

- *2 Afectando a estas zonas pueden tramitarse planes territoriales parciales y especiales de ordenación (DL 23) y calificaciones territoriales (DL 23). No se admite la formulación de proyectos de actuación territorial (DL 25).

Condiciones de los usos y de edificación

- *3 Se cumplirá lo dispuesto o lo que dispongan los instrumentos de desarrollo aplicables. En su defecto, se aplicarán las condiciones de la categoría de suelo rústico a que se superpone.

Medidas específicas de protección y corrección de carácter ambiental

- *4 Todas las actuaciones requerirán resolución previa favorable del organismo administrativo competente en la materia.
- *5 Se aplicará lo previsto en el catálogo de bienes de interés cultural. En defecto de catalogación, se aplicarán los puntos 2 a 8 de la norma II-5 (en este supuesto, sin carácter indicativo).

.VIII-2 Norma particular de las zonas [42] con protección complementaria costera

Delimitación

- *1 Las zonas con protección complementaria costera se delimitan en los planos de ordenación del término (1:5.000), superpuestas a otras categorías de suelo rústico.

Instrumentos de desarrollo

- *2 Afectando a estas zonas pueden tramitarse planes territoriales parciales y especiales de ordenación (DL 23) y calificaciones territoriales (DL 23). No se admite la formulación de proyectos de actuación territorial (DL 25).

Condiciones de los usos y de edificación

- *3 Se cumplirá lo dispuesto o lo que dispongan los instrumentos de desarrollo aplicables. En su defecto, se aplicarán las condiciones de la categoría de suelo rústico a que se superpone.

Medidas específicas de protección y corrección de carácter ambiental

- *4 Se cumplirá lo previsto en la norma I-12, puntos 1 y 2.

.VIII-3 Norma particular de las zonas [43] con protección minera

Delimitación

- *1 Las zonas con protección minera se delimitan en los planos de ordenación del término (1:5.000).

Instrumentos de desarrollo

- *2 Afectando a estas zonas pueden tramitarse planes territoriales parciales y especiales de ordenación (DL 23), proyectos de actuación territorial (DL 25) y calificaciones territoriales (DL 23).

Condiciones de los usos y de edificación

- *3 Se cumplirá lo dispuesto o lo que dispongan los instrumentos de desarrollo aplicables.

Medidas específicas de protección y corrección de carácter ambiental

- *4 **Actividades mineras o extractivas de tierras o áridos actuales.** Las actividades mineras o extractivas de tierras o áridos actuales (existentes con anterioridad a la aprobación inicial del plan general) cumplirán las determinaciones siguientes:

- .- Si están autorizadas y estaban activas antes de la entrada en vigor del Decreto 2994/1982, presentarán al organismo competente en materia de minería (normalmente la Dirección General de Industria de la Consejería de Industria y Comercio) un estudio de impacto ambiental o estudio detallado o básico de impacto ecológico, según los casos, completado con un análisis de las posibles alternativas de restauración del ámbito total afectado y, en particular, de las áreas que aún no hayan sido objeto de explotación.
- .- En el resto de los casos seguirán el procedimiento de autorización siguiente: Los proyectos de explotación de recursos (canteras, explotaciones agrícolas, construcciones de presas, pozos, etc.) que requieran efectuar construcciones u obras de importancia, se expondrán al público durante un mínimo de veinte días, publicándose la convocatoria en el Boletín Oficial de la provincia y en uno de los diarios de mayor circulación en la misma, y notificándose a los propietarios y demás interesados directamente afectados, que podrán formular las alegaciones que procedan.
En los expedientes de licencia de apertura y obras de actividades mineras o extractivas de tierras o áridos, como aprovechamiento de recursos de la sección A (artículo 3.1 de la Ley 22/1973 de Minas), se seguirán los distintos procedimientos previstos en la legislación concurrente. Salvo modificación o desarrollo de la legislación actual:
 - .- Autorización previa del uso.
 - .- Autorización de la explotación.
 - .- Licencia o autorización de la actividad clasificada.
 - .- Licencia de obras.

Obtenidas las licencias municipales, el titular de la actividad ha de dar comienzo a los trabajos dentro de los plazos legales y siguiendo el programa de labores aprobado. Los planes de labores de cada año se acompañarán con un anexo o separata que describa los trabajos a realizar del plan de restauración. Una vez terminada la explotación, se completará el plan de restauración aprobado, bien por el titular, en cuyo caso se le habrá exigido garantía suficiente para asegurar su cumplimiento, o bien por la Administración, si así se hubiera acordado. En el último caso, el titular estará obligado a entregar a la Administración una cantidad periódica suficiente para cubrir el coste de ejecución del plan de restauración. Esta cantidad se fijará por la Administración actuante y dotará el fondo destinado a financiar estas actuaciones (artículo 5 del RD 2994/1982 del Ministerio de Industria y Energía).

- *5 **Situación de las canteras.** Cumplirán las limitaciones de los artículos 3 y 4 del Decreto 2.857/1978, reglamento general para el régimen de la minería:

Artículo 3: "No podrán abrirse calicatas, efectuar sondeos ni hacerse labores mineras a distancia menor de cuarenta metros de edificios, ...puentes o conducciones de agua; a menos de las distancias áticas que establezcan las leyes sobre carreteras...; a menos de cien metros de alumbramientos, canales, acequias y abrevaderos o fuentes públicas; ni dentro de los perímetros de protección de baños o aguas minero-medicinales o minero-industriales o termales, y recursos geotérmicos; a menos de 1.400 metros de los puntos fortificados, a no ser que en este último caso se obtenga licencia de la autoridad militar, y en los otros de la autoridad que corresponda, si se trata de obras y servidumbres públicas, o del dueño, cuando se trate de edificios o derechos de propiedad particular. En las proximidades de las presas o embalses... y sus obras anexas, como aliviaderos, desagües de fondo y tomas de agua, la distancia mínima la fijará, en cada caso, el organismo administrativo que tenga a cargo la vigilancia y conservación de las obras..."

Las reglas anteriores regirán únicamente para las obras y servidumbres que existieran antes de ser otorgados los permisos, autorizaciones o concesiones."

Artículo 4: "Las distancias expresadas en el artículo anterior se contarán para los edificios desde los muros exteriores, paredes o cercas que estén unidas directamente a aquéllos...; en las carreteras..., de acuerdo con las normas que establezcan las leyes...; en las fuentes, desde la parte exterior del pilón, si lo tuviesen, o desde el lugar en que se depositen las aguas; en los abrevaderos y demás servidumbres públicas, desde la línea exterior que más inmediata se halle al lugar de las labores mineras y, por último, en los puntos fortificados, desde las obras de defensa más próximas al sitio en que las mismas labores hayan de ejecutarse..."

Las actuaciones de carácter industrial vinculadas a actividades de tipo extractivo (bloqueras, etc) se localizarán preferentemente en terrenos de topografía menos acusada y menor exposición a vistas desde y hacia los espacios de valor paisajístico.

- *6 **Condiciones de explotación.**

- .a) Ejecución de labores extractivas.** Las labores extractivas se acometerán siempre por fases con entidad suficiente, de forma que

pueda procederse a la restauración de cada una de ellas de forma independiente, sin interferir las labores de la fase siguiente.

Se prohíbe la explotación por debajo de la cota 0 y del nivel freático estacionario. Se prohíben las explotaciones por desplome y los taludes invertidos. Los frentes de explotación se excavarán en sentido descendente, formando bermas y bancos ataluzados. En las excavaciones manuales, la inclinación del talud no superará los 60°. Si la excavación se realiza por ripado o arranque con bulldozer, el talud tendrá una inclinación máxima de 25°, salvo que se justifique la estabilidad del material con taludes de mayor pendiente mediante estudio geotécnico.

La distancia vertical entre las bermas de separación entre dos bancos consecutivos no será nunca superior a 8 metros. Esta altura máxima se reducirá a 3 metros en explotaciones de arenas y gravas, puzolanas o jable. En excavaciones manuales, la altura máxima será siempre de 2 metros.

La tasa de descubierta (relación entre el estéril a retirar y el producto explotable a extraer) será igual o inferior a:

1/5 en el caso de basaltos, fonolitas y similares, si la capa a explotar es de 10 o más metros.

1/3 en el caso de puzolanas, jable y similares, si la capa a explotar es de 3 o más metros.

1/3 en el caso de gravas, arenas y picón, si la capa a explotar es de 2 o más metros.

Nula en explotaciones de tierra vegetal.

- .b) Viario de acceso a las explotaciones.** El viario de acceso será de uso exclusivo para el tránsito vinculado a la actividad y estará convenientemente señalizado. La ejecución y mantenimiento de este viario correrá a cargo de la explotación. El mantenimiento debe ser sistemático y periódico. Los tramos no pavimentados se regarán al menos cada cuatro horas, durante los períodos de trabajo, para evitar la formación de nubes de polvo.

La anchura mínima de su sección transversal será la que permita el cruce de dos vehículos del mayor tamaño autorizado para operar en la explotación, considerando un margen de seguridad de al menos la mitad de su ancho a cada lado. De forma excepcional podrán permitirse tramos de un solo carril con una longitud máxima de 50 metros.

Las rampas se adaptarán al tipo y a la capacidad de maniobra de la maquinaria prevista, de la producción horaria estimada, del método de arranque y de la secuencia de explotación. La pendiente media no superará el 10%, admitiéndose máximos puntuales de hasta el 15% en rampas con longitud inferior a 50 metros.

- .c) Protección de la hidrología natural y de las redes de drenaje de la explotación.** Se evitará la realización de actividades extractivas en los cauces de barranco, a menos que, por la localización del recurso a extraer, ésta resulte inevitable. En estos supuestos se acondicionará una vía de desagüe alternativa de tramo afectado, que no modificará el comportamiento hidráulico del cauce ni aguas arriba ni aguas abajo del tramo, dimensionada considerando un período de retorno de al menos 100 años.

En las zonas en que se requiera se dispondrán redes de drenaje superficial y/o subterráneo, calculadas para períodos de retorno de 100 años. El desagüe de dichas redes verterá en vías de evacuación de escorrentía preexistentes.

- .ch) Decapado y conservación del material edáfico.** Se decaparán los terrenos cuando la potencia de la cubierta edáfica alcance al menos 10 cm, eliminándose previamente la vegetación del área a explotar. Si sus potencias lo permiten, el decapado y almacenaje se realizará de forma selectiva por horizontes.
El material edáfico se almacenará para su restitución posterior, en superficies llanas adecuadamente drenadas; se acumulará en forma de artesa, con altura máxima de 1,5 metros, asegurando su perfecta aireación y evitando la compactación.
- .d) Escombreras.** Toda explotación contará con espacios adecuados de escombrera, dimensionados con base en las previsiones de extracción y rechazos, en el interior de la misma o, si se justifica su imposibilidad, en el exterior, acreditando la disponibilidad de los terrenos adecuados. Los terrenos donde se ubiquen escombreras serán llanos o con ligera pendiente. En el segundo caso se garantizará la imposibilidad de que se produzcan corrimientos eventuales que puedan alcanzar edificios, infraestructuras o instalaciones. No estarán en cauces o lechos de inundación de barrancos funcionales, ni en situaciones que puedan afectarlos.
El material se almacenará de forma homogénea, por capas horizontales con espesor inferior a un metro y con compactación cuando se requiera.
- .e) Condiciones urbanísticas y de inserción territorial.** Toda explotación dispondrá de cerramiento perimetral. El perímetro se tratará con pantallas vegetales o de la forma más conveniente, procurando la mayor integración paisajística y la reducción de los niveles sonoros, que no superarán los 40 dB(A) en el predio habitado más próximo.
En el interior de la explotación sólo se levantarán las construcciones e instalaciones permanentes que sean imprescindibles para la misma o, en su caso, para la transformación del material extraído. Se establece una ocupación máximo del 5% y una altura máxima de 3 metros sobre la rasante del acceso.

***7 Condiciones de restauración.**

- .a) Restauración orográfica.** La restauración orográfica o morfológica buscará la mayor integración de la antigua explotación en el paisaje circundante. La formación de bancos se adecuará a la orografía del entorno, evitando la excesiva rigidez o longitud de sus frentes y suavizando sus pendientes cuando lo aconsejen criterios paisajísticos. Las pendientes resultantes serán estables y no superarán los 60° de inclinación con respecto al plano horizontal ni, en una franja perimetral de 20 metros de ancho, una pendiente superior en 30° a la del terreno natural.
- .b) Restauración hidrológica.** La restauración asegurará el mantenimiento de las condiciones naturales de desagüe del territorio circundante o, caso de que hubieran sido modificadas, el desagüe calculado para un período de retorno de 500 años. Asegurará asimismo el drenaje de los terrenos afectados, evitando la aparición de zonas encharcables, salvo que éstas tengan un uso específico previsto en el plan de restauración.

La altura del terreno resultante sobre el nivel freático estacionario será mayor que la profundidad radicular de la revegetación propuesta más el 20%, y como mínimo 2 metros.

.c) Erradicación de edificios, infraestructuras e instalaciones. Se demolerán todos los edificios, infraestructuras e instalaciones que no deban conservarse con base en el plan de restauración aprobado.

.ch) Rellenos. Los rellenos necesarios se realizarán en primer lugar con materiales de la propia explotación provenientes de las escombreras. Cuando se requiera mayor volumen, podrán admitirse:

- .- Tierras, arcillas, arenas, gravas y similares.
- .- Escombros o inertes de construcción.
- .- Otros cuya idoneidad haya sido verificada en laboratorio.

No se admitirán rellenos que contengan residuos domiciliarios ni otros tipificados como peligrosos, ni sustancias que puedan dar lugar a contaminación del suelo y del subsuelo.

.d) Restitución de la cubierta vegetal. Será obligado el restablecimiento de la cubierta vegetal natural sobre todas las superficies sin otro uso específico previsto en el plan de restauración. Las características de la cubierta vegetal serán similares a las del entorno próximo en cuanto a densidad, composición por estratos y requerimientos climáticos.

Se aportará una nueva cubierta edáfica sólo donde sea imprescindible para el desarrollo de la vegetación. La potencia de la capa aportada se justificará en función de la del sistema radicular de las especies a implantar, será al menos un 20% superior a la media de los terrenos circundantes y de similares características.

La restauración incluirá las medidas de protección de la capa edáfica aportada, garantizando su permanencia frente a procesos de erosión eólica e hídrica. Incluirá asimismo las labores de mantenimiento de la cubierta vegetal durante el tiempo necesario para asegurar su supervivencia, que no será inferior a tres años desde las siembras y plantaciones.

.VIII-4 Norma particular de las zonas [44] con protección complementaria de infraestructuras

Delimitación

- *1 Las zonas con protección complementaria de infraestructuras se delimitan en los planos de ordenación del término (1:5.000), superpuestas a otras categorías de suelo rústico.

Instrumentos de desarrollo

- *2 Afectando a estas zonas pueden tramitarse planes territoriales parciales y especiales de ordenación (DL 23), proyectos de actuación territorial (DL 25) y calificaciones territoriales (DL 23).

Condiciones de los usos y de edificación

- *3 Se cumplirá lo dispuesto o lo que dispongan los instrumentos de desarrollo aplicables. En su defecto, se aplicarán las condiciones de la categoría de suelo rústico a que se superpone.

Medidas específicas de protección y corrección de carácter ambiental

- *4 Se cumplirá lo previsto en la norma I-12, puntos 4 y 5.

.VIII-5 Norma particular de las zonas [45] con protección complementaria hidrológica

Delimitación

- *1 Las zonas con protección complementaria hidrológica se delimitan en los planos de ordenación del término (1:5.000), superpuestas a otras categorías de suelo rústico.

Instrumentos de desarrollo

- *2 Afectando a estas zonas pueden tramitarse planes territoriales parciales y especiales de ordenación (DL 23), proyectos de actuación territorial (DL 25) y calificaciones territoriales (DL 23).

Condiciones de los usos y de edificación

- *3 Se cumplirá lo dispuesto o lo que dispongan los instrumentos de desarrollo aplicables. En su defecto, se aplicarán las condiciones de la categoría de suelo rústico a que se superpone.

Medidas específicas de protección y corrección de carácter ambiental

- *4 Se cumplirá lo previsto en la norma I-12, punto 3.