

	REVISIÓN	
NORMAS SUBSIDIARIAS	DE	
PLANEAMIENTO MUNICIPAL	DE	<b>HUÉTOR VEGA</b>
24 de JULIO 2002	DOCUMENTO con APROBACIÓN DEFINITIVA	

# MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

## 1. Contenido del documento de Revisión de Normas Subsidiarias

Los distintos documentos de las Normas Subsidiarias integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse, partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales de las propias Normas y entendida la realidad social del momento en que se apliquen.

Los documentos que contienen esta revisión de las Normas Subsidiarias de Huétor Vega son los que a continuación se describen:

La Memoria General de las Normas Subsidiarias señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación de las Normas Subsidiarias en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultaren insuficientes para ello las disposiciones de las presentes normas.

El Plano de Estructura General del Término Municipal, a escala 1:3000 que contiene la clasificación del suelo del término municipal y la totalidad de las determinaciones gráficas sobre el suelo urbanizable y no urbanizable, constituyendo en relación con este último contenido específico el único plano de ordenación para la última clase de suelo.

Los Planos de Determinaciones Generales en el Suelo Urbano contienen los parámetros relativos a la clasificación, calificación, usos y alineaciones, a escala 1:2.000. Contienen las determinaciones, clases y calificación, alineaciones, zonificación y gestión, para todo el suelo urbano. Son planos de Ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

Las Normas Urbanísticas constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del Municipio de Huétor Vega. Prevalecen sobre los restantes documentos de las Normas Subsidiarias para todo lo que en ella se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento, y en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas categorías de suelo y de los aprovechamientos públicos o privados admisibles sobre el mismo.

El resto de la documentación de las Normas Subsidiarias (Planos de Información, y Memoria de Información) tienen un carácter informativo y manifiesta cuales han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar las propuestas de las Normas Subsidiarias.

## 2. Fines y objetivos de la ordenación municipal

La andadura del planeamiento municipal de Huétor Vega comienza con la promulgación del Plan General de Ordenación de la Comarca de Granada en 1973, posteriormente existirán dos revisiones de ese planeamiento, una en el año 1983 y otra en 1993. La reciente aprobación del Plan de Ordenación del Territorio de Granada, en marzo de 1999, culmina los momentos significativos en lo que al desarrollo urbano se refiere.

Conforme a la enumeración de asuntos que definen la estructura urbana actual de lo consolidado del municipio y sus posibilidades físicas de crecimiento, que se hace en el informe-diagnóstico con que concluye la información urbanística, en este apartado se citan los criterios y objetivos en que se han de basar las disposiciones del planeamiento general.

Precisar el perímetro del suelo urbano consolidado, entendiendo por aquel los terrenos que conforme el artículo 8 de la Ley 6/1998 son considerados como tales.

Delimitar de forma precisa todo aquel suelo que por ser de las características expuestas en el artículo 9 de la Ley del suelo han de formar parte de l suelo no urbanizable protegido, siendo el suelo no perteneciente a ninguna de las clases anteriores susceptible de ser urbanizado. Incluyendo los suelo de vega que determina el POTAUG. Creando un equilibrio entre la pujanza urbanizadora del municipio y la configuración y usos del territorio original.

Mantener un alto nivel de equipamiento urbano. Condensar los suelos de reserva para equipamientos en grandes áreas, con la doble finalidad de crear zonas de atracción suficientemente interesantes que puedan generar una red de nodos de actividad urbana autónomos. Y de que dichas zonas por su tamaños obtengan una total versatilidad de usos pudiéndose acomodar su entrada en carga a las aspiraciones de las sucesivas corporaciones municipales y a las necesidades y posibilidades de los organismos inversores.

Determinar una zonificación para aplicación de distintas ordenanzas de urbanización y edificación coherente con la naturaleza de lo construido así como con la configuración morfológica del soporte territorial. En particular los nuevos desarrollos del suelo urbano así como los suelos urbanizables serán ocupados en baja densidad, en base a parcelas edificables cuya superficie oscile entre 250 y 500 m<sup>2</sup>s y la densidad de vivienda no supere las veinticinco viviendas por hectárea, atendiendo en la última clase de suelo a su posterior delimitación y sectorialización.

Elaborar una ordenanza de usos característicos y compatibles, en especial en los suelos clasificados como no urbanizables de protección.

Resolver problemas concretos de la trama urbana consolidada en el sentido de permeabilizar su entramado viario . En particular aquellas que tienden bien a estructurar y completar el trazado viario en aquellas zonas donde aún hay suelos vacantes, o bien, pequeñas operaciones de realineación de viarios en las zonas más consolidadas que de esta forma se hacen practicables o se optimizan su utilidad para el tránsito.

Marcar las directrices técnicas que han de servir de pauta para todas las obras de urbanización sobre suelos y viarios públicos, en coordinación con los Servicios Técnicos Municipales y las Compañías suministradoras.

Mantener un criterio estable, general y uniforme de reparto de cargas y beneficios de la actividad urbanizadora y constructora entre el municipio y el resto de actuantes y operadores.

Simplificar, en la tradición del planeamiento municipal, la gestión de los suelos susceptibles de ser urbanizados.

Diseñar la gestión de las distintas clases de suelo urbano o urbanizable, para el justo reparto de cargas y beneficios derivados de las actividad urbanizadora, para el efectivo control municipal del cumplimiento de las determinaciones del planeamiento, y para su efectiva ejecución. Ajustándose al vigente ordenamiento legal en materia de suelo.

### 3. Memoria justificativa de las determinaciones de las Normas Subsidiarias

Parten las propuestas de esta Avance de la integración dentro de un solo planteamiento de los distintos usos y clases de suelo. De esta manera reconoce la especificidad de lo construido y de lo no construido. Sobre este conocimiento y esta aceptación dirige sus actuaciones para la mejora generalizada de la estructura urbana.

En suelo urbano se procederá por ajuste de lo ya realizado y de la tradición en el entendimiento de las condiciones y parámetros urbanísticos particulares. Se trata de una relectura de la estructura urbana propuesta en las NNSS de 1993 y los resultados de su aplicación práctica y cotidiana. Con este método se ajustan viarios que permitan liberar obstáculos y dar permeabilidad a la red. Y, también, las ordenanzas se ajustan en el sentido de su sencillez, flexibilidad y su ajuste más cercano a las casuísticas cambiantes que se presentan.

En cualquier tipo de suelo urbanizable o apto para serlo se procede a establecer unas cuidada estructura e infraestructura compatibles con el soporte territorial y con la funcionalidad necesaria. La disposición de grandes áreas de suelo destinadas a equipamientos y su posible y eficaz gestión será el hilo conductor en cuanto a la disposición de usos en estos suelos. La edificación dispuesta en baja densidad se construirá conforme a unas sencillas ordenanzas que admitan la máxima diversidad y resuelva de forma eficaz la acomodación de lo edificado al territorio urbanizado.

Para la integración de los suelos no urbanizables de especial protección su tratamiento, que se ha de basar en el respecto a las disposiciones legales de rango superior, ha de compatibilizar protección con la utilización de estos suelos para el alojamiento de actividades de expansión periurbana de la ciudad entendiendo todo el suelo del territorio municipal, incluso a escala superior del territorio de la Aglomeración, como un conjunto inseparable e inextricable, capaz de equilibrarse por sí solo cuando se toma una dirección que así lo permite.

#### Clasificación y calificación del suelo municipal

El suelo municipal ha sido clasificado urbanísticamente según las tres clases de suelo dispuestos en la ley, a saber, suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable de especial protección o preservado.

Para delimitar el suelo urbano se ha incluido en este tipo de suelo a todo aquel que ya estaba así clasificado como tal en las NNSS que se revisan, así mismo, a aquellos que fueron clasificados como aptos para urbanizar y han sido convenientemente desarrollados los instrumentos de gestión preceptivos. Tras inventariar y cuantificar este suelo urbano consolidado esta Revisión procede a clasificar suelo urbano en que está condicionado su desarrollo efectivo en cuanto a garantías de la urbanización, como de la gestión de cesión de suelos gratuitos y obligatorios a la comunidad, como al justo reparto de cargas y beneficios. Este suelo, por mandato de la ley, en ningún caso podrá superar el tercio del que en la actualidad se encuentra consolidado por la edificación. Dicho suelo queda completamente definido tanto en alineaciones como en condiciones de edificación. Este suelo se ha dividido en unidades de ejecución equilibradas en cuanto al porcentaje de suelo de aprovechamiento privativo, determinándose este tope en el 54% de la superficie total de cada una de ellas. Para cada una de las unidades de ejecución en suelo urbano se incluye una ficha que contiene todos los parámetros y condiciones urbanísticos.

El suelo no urbanizable protegido está compuesto en primer lugar por el suelo clasificado como suelo afectado al sistema de espacios libres de la Aglomeración, que corresponde con la zona de vega exterior al río Monachil por el oeste. También pertenece a este suelo las zonas de protección determinadas en la ley de aguas para la red hídrica municipal y los afectados a la vía pecuaria del camino de los Neveros y Cuesta de las Cabras. Por último, se incluyen como preservados por el planeamiento municipal los suelos más inaccesibles situados al este del municipio y que caracterizan su perfil paisajístico y la zona de vega aún en contacto con el núcleo urbano.

El suelo susceptible de ser urbanizado queda delimitado por exclusión territorial de los dos anteriores. Para este suelo, que a efectos de ley se señala como sin delimitar y sectorializar, se establecen las condiciones específicas para su desarrollo.

La cuantificación de las superficies de los ámbitos de las distintas clases de suelos y su relación porcentual con el resto se refleja en el siguiente estadillo:

	Superficie m <sup>2</sup> s	Porcentaje del total %
Suelo Urbano consolidado	1.962080	46
Suelo urbano en desarrollo	559.370	13

Suelo urbanizable	383.300	9
Suelo no urbanizable de protección	1.367.250	32
Total suelo municipal	4.272.000	100
Porcentaje de la superficie del suelo urbano en desarrollo sobre la del suelo urbano consolidado.		28,51

#### 4. Expresión del resultado del trámite de participación pública

En este apartado se inserta el informe técnico-jurídico relativo a las alegaciones presentadas contra el acuerdo de aprobación inicial de las NNSS de planeamiento, durante el trámite de información pública, que contiene la relación completa de las alegaciones presentada, así como un resumen la decisión adoptada y las modificaciones introducidas en el documento ante cada una de ellas.

##### INFORME SOBRE LA ALEGACIÓN Nº 1 PRESENTADA POR DON GUSTAVO REYES DEL PASO Y OTROS.

Sin perjuicio de que la propuesta coincide parcialmente con la prevista por el Ayuntamiento, se ha adoptado la decisión unánime de paralizar el desarrollo de la actuación en éste momento, sin perjuicio de que sea posible desarrollarla en un futuro próximo una vez obtenidas las necesarias garantías para su desarrollo.

##### INFORME SOBRE LA ALEGACIÓN Nº 2 PRESENTADA POR DON LUIS COLLADOS LOPEZ

Al haberse reordenado la zona, ha quedado con una parcela mínima de 200 metros cuadrados por lo que la alegación se ha estimado parcialmente.

##### INFORME SOBRE LA ALEGACIÓN Nº 3 PRESENTADA POR DON MANUEL GONZALEZ MUÑOZ Y OTROS

Visto el informe de los servicios técnicos, la alegación ha sido estimada en su totalidad.

##### INFORME SOBRE LA ALEGACIÓN Nº 4 PRESENTADA POR DOÑA MARIAM VAZQUEZ HURTADO

Se encuentra prevista en la normativa y en el Reglamento de Gestión la posibilidad de subdivisión de unidades, por lo que no parece aconsejable dividirla en el presente trámite, en el que resulta más difícil apreciar el reparto equitativo entre las dos unidades divididas.

##### INFORME SOBRE LA ALEGACIÓN Nº 5 PRESENTADA POR DON DIEGO ROMAN REGIS

La problemática que plantea la alegación ha quedado resuelta, en la medida de lo posible con una nueva redacción de la ordenanza en la línea propuesta.

##### INFORME SOBRE LA ALEGACIÓN Nº 6 PRESENTADA POR DON JUAN JESÚS FERNÁNDEZ.

Aceptar en la medida de lo posible el ensanche de la calle a partir de la alineación de la edificación existente en c/ Albaricoque nº 12 hacia la derecha.

##### INFORME SOBRE LA ALEGACIÓN Nº 7 PRESENTADA POR DON JESÚS LEGAZA VICENTE.

Se considera ajustada a derecho la alegación, si bien no es posible que la parcela sea de 130 metros cuadrados como se solicita, sino de 150, que es la prevista en el entorno.

##### INFORME SOBRE LA ALEGACIÓN Nº 8 PRESENTADA POR DOÑA TRINIDAD ARQUELLADAS GARCIA.

No es posible acceder a la propiedad, ya que la división de unidades se ha efectuado según accidentes físicos, en éste caso un barranco, que permite ese tratamiento diferenciado, ya que la delimitación de zonas no se efectúa en función de las propiedades, sino de las características del terreno.

El entorno del barranco se ha dividido en dos actuaciones, una para cada lado del mismo, sin proceder a su cubrimiento.

El estudio de detalle es necesario, al trabajarse en las Normas a una escala 1:2.000, en la que puede haber errores de detalle, que deben concretarse en actuaciones posteriores.

##### INFORME SOBRE LA ALEGACIÓN Nº 9 PRESENTADA POR DON SALVADOR GIRELA BAENA.

Se acepta la alegación en el sentido de suprimir la Unidad de Ejecución nº 13 del documento de aprobación inicial, por tener dicho suelo los requisitos legales para ser considerado suelo urbano consolidado.

Se acepta el criterio del adosamiento dadas las características de la parcela.

La edificabilidad en zonas hoteleras se ha regulado de nuevo, en la línea propuesta por la alegación.

#### INFORME SOBRE LA ALEGACIÓN N° 10 PRESENTADA POR DON MIGUEL MUSSO ARQUELLADAS.

Dadas las características de la parcela y los criterios fijados para la aprobación provisional de las Normas, se mantiene la unidad de ejecución pero reduciendo las cargas por la consolidación parcial de las obras de urbanización del entorno, por lo que se incluye en el nuevo tipo de unidades cuya obligación de cesión se limita al viario previsto y al 10% de aprovechamiento correspondiente al Municipio.

La tipología que se propone ha desaparecido en las nuevas Normas, por lo que se ha previsto en función de la tipología impuesta para el entorno

#### INFORME SOBRE LA ALEGACIÓN N° 11 PRESENTADA POR DON ISIDORO MOLINA ARQUELLADAS.

Se estima la alegación al ser correctos los fundamentos alegados.

#### INFORME SOBRE LA ALEGACIÓN N° 12 PRESENTADA POR DON ANACLETO FUENTES LLAMAS.

Se estima la alegación al ser correctos los fundamentos alegados.

#### INFORME SOBRE LA ALEGACIÓN N° 13 PRESENTADA POR DOÑA VICTORIA ARQUELLADAS GARCIA.

1.- No se plantea en las Normas el cubrimiento de barrancos en cumplimiento de las directrices señaladas por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

2.- Dentro de la memoria justificativa aparece reflejado tanto la carga de soterramiento de la línea eléctrica como los criterios de reparto de su costo entre las unidades afectadas.

3.- Los Estudios de Detalle son necesarios para concretar las previsiones de las Normas, ya que en éstas se trabaja a una escala 1:2.000, y a la hora de fijar las parcelas resultantes es necesaria una medición exhaustiva a escala real, especialmente por el elevado costo del suelo.

4.- El porcentaje de cesiones establecido está dentro de los márgenes establecidos por el anexo del reglamento de planeamiento.

5.- Las condiciones de todo el suelo de igual categoría deben ser iguales en todo el Municipio, para respetar el principio legal de reparto equitativo de cargas y beneficios derivados del proceso urbanizador.

#### INFORME SOBRE LA ALEGACIÓN N° 14 PRESENTADA POR DON JOSE BOCANEGRA RODRÍGUEZ.

Se acepta parcialmente la alegación, por cuanto la edificación existente en la parcela propiedad del Sr. Bocanegra tiene la consideración legal de suelo urbano consolidado, no así la parte posterior de su propiedad que al no reunir los requisitos establecidos por el artículo 8 de la Ley 6/98 deben considerarse como urbano no consolidado con los efectos legales que ello supone, y con un tratamiento igual al de los suelos colindantes que disponen de las mismas características.

#### INFORME SOBRE LA ALEGACIÓN N° 15, N° 16 Y N° 17 PRESENTADA POR DOÑA ENCARNACIÓN RUIZ JIMÉNEZ, DON MANUEL VELÁZQUEZ JIMÉNEZ Y DOÑA ANGUSTIAS JIMÉNEZ MUÑOZ.

Se acepta parcialmente la alegación, por cuanto para la aprobación provisional de las Normas se propone para toda la zona una parcela mínima de 300 metros cuadrados, no siendo posible reducirla aún más sin que ello supusiera un aumento del sistema viario para dar acceso a mayor número de parcelas de menores dimensiones, debiendo mantenerse criterios homogéneos para la zona al no ser admisibles tratamientos urbanísticos distintos en zonas limítrofes.

#### INFORME SOBRE LA ALEGACIÓN N° 18 PRESENTADA POR DON TOMAS JIMÉNEZ RUIZ.

Se acepta la alegación al incluir la parcela en la zona de nuevos desarrollos.

#### INFORME SOBRE LA ALEGACIÓN N° 19 PRESENTADA POR DON ANTONIO ERNESTO MOLINA LINARES.

Se acepta la cesión en el sentido de suprimir la U.E. de ejecución n° 22 en la forma en que aparece en el documento aprobado inicialmente, sin perjuicio de que las cuestiones de propiedad planteadas deban ser resueltas en otro expediente ajeno al proceso de revisión de Normas que nos ocupa.



La propuesta de nueva ordenación urbanística del entorno de la Unidad se ha analizado, modificándose ciertos parámetros en la línea de la propuesta.

En cuanto a la aplicabilidad de las Normas Subsidiarias de 1.986, debemos poner de manifiesto que las mismas fueron expresamente derogadas por las de 1.993, por lo que no existe justificación alguna para su mantenimiento en la forma que se propone en la alegación.

#### INFORME SOBRE LA ALEGACIÓN Nº 20 PRESENTADA POR DON ADOLFO HITOS ARQUELLADAS.

Se acepta la cesión en el sentido de suprimir la U.E. de ejecución nº 22 en la forma en que aparece en el documento aprobado inicialmente, sin perjuicio de que las cuestiones de propiedad planteadas deban ser resueltas en otro expediente ajeno al proceso de revisión de Normas que nos ocupa.

#### INFORME SOBRE LA ALEGACIÓN Nº 21 PRESENTADA POR DOÑA MODESTA GARCIA ALBA.

La propuesta que se efectúa para la U.E. 3 no es admisible en su totalidad dada la ordenación del entorno, aunque si es posible su atención parcial, por lo que se corregirá la ordenación de la zona con dicha aceptación parcial, según propuesta formulada por el Arquitecto Don Carlos Quintanilla Moreu.

#### INFORME SOBRE LA ALEGACIÓN Nº 22 PRESENTADA POR DON ISIDRO CALVENTE GIRELA.

La U.E., nº 8 en que se encuentra la propiedad del alegante no puede admitir parcelas del tamaño propuesto (100-150 metros cuadrados), ya que ello implicaría una mayor viario que el previsto para dar acceso a parcelas de dicho tamaño, y volveríamos a la misma superficie de cesiones (la general establecida para todo el Municipio), aunque el destino del suelo cedido fuera otro.

No obstante, a la vista de ésta y otras alegaciones se ha vuelto a reestudiar la zona, corrigiéndose parámetros dentro de los criterios de ordenación racional y distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del proceso urbanizador.

#### INFORME SOBRE LA ALEGACIÓN Nº 23 PRESENTADA POR DON JULIAN ESCRIBANO VAZQUEZ.

La propuesta efectuada, que resuelve un problema concreto en la propiedad del alegante, no es de fácil generalización, pudiendo generar edificaciones no deseadas, tales como terrazas a borde de parcela.

Por los servicios técnicos se analizará la propuesta tanto para dar solución al caso concreto como para proceder a redactar de nuevo la ordenanza de forma que se resuelvan el máximo de problemas que plantea dicha ordenanza sin producir efectos no deseados.

#### INFORME SOBRE LA ALEGACIÓN Nº 24 PRESENTADA POR DON ANTONIO RUIZ GARCIA.

Parte la alegación formulada de un error material, ya que el vial previsto de doce metros de anchura continúa por las propiedades contiguas, aunque en algunos planos puede parecer que el mismo no continúa al no tener por finalidad la expresión gráfico de dicho vial.

La nueva edificabilidad y demás condiciones de ordenación son las establecidas para el entorno, no existiendo justificación para un tratamiento diferenciado como el que se propone.

#### INFORME SOBRE LA ALEGACIÓN Nº 25 PRESENTADA POR DON JUAN MIGUEL MARQUEZ VELÁZQUEZ.

Se acepta parcialmente la alegación, debiendo aparecer debidamente corregida la delimitación de la unidad en la porción aceptada en el documento que haya de someterse a la aprobación provisional.

#### INFORME SOBRE LA ALEGACIÓN Nº 26 PRESENTADA POR DON SANTIAGO CALVENTE DEL OJO.

Vista la propuesta de nueva ordenación viaria para la U.E. 11 que resuelve los problemas de la propiedad y se ajusta a los intereses generales de dicha ordenación viaria, se estima la alegación en su integridad.

#### INFORME SOBRE LAS ALEGACIONES Nº 27 Y Nº 28 PRESENTADAS POR DON FRANCISCO JIMÉNEZ LASTRA. NUEVA ORDENACIÓN DE LA U.E. 35.-

Las cesiones efectuadas por el propietario alegante no reúnen los requisitos legales para considerarlo como suelo urbano consolidado a todos los efectos, al no proceder de un proceso de equidistribución ordinario y completo, sin perjuicio de que haya de

tenerse en cuenta para evitar que el nuevo proceso urbanístico suponga para la propiedad una carga de cesiones superior a las restantes unidades.

Aplicando el criterio general establecido para éstos casos, se establece una unidad de ejecución, aunque con finalidad distinta a las establecidas en la aprobación inicial, es decir con una carga consistente solamente en completar el viario, finalizar la urbanización en su totalidad y ceder al Municipio el 10% del aprovechamiento resultante, al no ser patrimonializable por los particulares.

#### ALINEACIONES EN CALLE MARTÍN RECUERDA Nº 8.

La alineación que se pretende corregir por la alegación no es principal por lo que no se puede incluir en los sistemas generales, lo que en la practica supone que la nueva alineación solo deberá implantarse en el caso de que por los propietarios se proceda a la demolición de la edificación existente y construcción de nueva edificación, momento en el que si se considera adecuado proceder a una alineación, como la establecida en las Normas, más acorde con las necesidades actuales de viario. En el resto de las actuaciones (restauración, rehabilitación etc) que no lleven aparejada la demolición, podrá conservarse la alineación actual.

#### INFORME SOBRE LA ALEGACIÓN Nº 29 PRESENTADA PISCINAS MIAMI BAHIA S.L.

Puesto que el convenio suscrito en el que la sociedad alegante pretende basar sus posibles derechos no pudo materializarse esencialmente por no haber dado cumplimiento la sociedad alegante a los requerimientos que se le efectuaron, sobretudo por entender que la ordenación orientativa de dicho convenio, según el texto del mismo, era totalmente vinculante, no es posible atender la alegación en sus propios términos.

No se ha incluido la propiedad en una Unidad de Ejecución porque las cesiones establecidas en todas ellas son superiores a las que afectan al alegante, por lo que, en todo caso, la discriminación ha de entenderse como positiva en su favor y por tanto sin fundamento para la indemnización.

#### INFORME SOBRE LA ALEGACIÓN Nº 30 PRESENTADA POR DON FERNANDO MORAL ARANDA PROPUESTA DE REORDENACIÓN DE LIMITES EN LA ZONA DE LA U.E.29.-

Si bien la propuesta que se efectúa aparece a simple vista como más lógica, dos legislaciones sectoriales impiden su aceptación. En primer lugar como se cita en la alegación, la delimitación se encuentra afectada por las limitaciones de la legislación propia de la ordenación de barrancos, y en segundo lugar la parte no afectada por dicha limitación ha debido ser clasificada como no urbanizable como consecuencia del estudio de impacto ambiental paralelo a las Normas, por considerar que las características del terreno (topografía y solidez) lo hacen desaconsejable para la construcción.

La aplicación de ambas legislaciones que coinciden en esa zona del terreno producen esa extraña delimitación, que, si bien se intentará ajustar al máximo posible en la aprobación provisional de las Normas, no permiten aceptar la alegación en toda su extensión.

#### INFORME SOBRE LA ALEGACIÓN Nº 31 PRESENTADA POR PROPIETARIOS INCLUIDOS EN EL ÁMBITO DE LA U.E. 5 DEL DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE.

##### PROPUESTA DE REORDENACIÓN DE LAS CARGAS ESTABLECIDAS PARA LA MENCIONADA UNIDAD.-

La argumentación establecida en el cuerpo de la alegación es del todo punto de vista correcta, pero parte de una serie de datos parcialmente erróneos, por lo que las conclusiones a que hemos de llegar son parcialmente diferentes a las propuestas en la alegación.

Efectivamente la clasificación de un suelo como urbano consolidado o no consolidado es de carácter reglado, debiendo reunir cada terreno concreto los requisitos establecidos por el artículo 8 de la Ley 6/98 para entrar en la consideración de consolidado, debiendo quedar fuera de esa categoría los que no reúnan esos concretos requisitos.

En la unidad que nos ocupa debe rectificarse por tal argumentación la consideración dada a las parcelas que dan frente al Camino del Zute por disponer de los cuatro servicios especificados por el mencionado precepto, pero las demás parcelas carecen, cuanto menos, del servicio de sistema de evacuación de aguas residuales, ya que no existe tal servicio en la zona.

Por otra parte debe tenerse en cuenta que las parcelas que linda con el Camino del Zute deben incluirse en la Unidad, ya que es imprescindible el vial de nueva apertura previsto para que las restantes parcelas dispongan de acceso adecuado a la ordenanza de la zona, lo que conllevará, además, como se dice en la alegación, su obligación de contribuir con la cesión de aprovechamiento a favor del Municipio, al resultar patrimonializable por los particulares el 90% del aprovechamiento de la unidad.

Como todos los propietarios, incluso los de suelo urbano consolidado, se debe contribuir con los gastos de urbanización del entorno, bien para su implantación, para su mejora o para su ampliación hasta adaptarlos a los mínimos requerimientos establecidos para cada uno de los servicios urbanísticos.

#### INFORME SOBRE LA ALEGACIÓN Nº 32 y Nº 33 PRESENTADA POR Y DON JOSE ARQUELLADAS MEGIAS Y DOÑA CONCEPCIÓN ARQUELLADAS MEGIAS.

No existe error en la ordenanza, sino que se han establecido parámetros distintos que permitan una mayor libertad en el diseño de las edificaciones. La edificación que se proyecte debe respetar en todo caso la condición más restrictiva de las establecidas, según reiterada jurisprudencia

En cuanto a variación de las condiciones edificatorias (menor parcela o mayor volumen) solo es posible contemplarla en el conjunto de la zona.

#### INFORME SOBRE LA ALEGACIÓN Nº 34 PRESENTADA POR DON MIGUEL MOLEON PEREZ.

Analizada la alegación se observa que efectivamente se ha debido padecer error material al establecerse las cesiones de la U.E. 10, apareciendo unas cargas superiores al resto de las unidades de suelo urbano. Se acepta pues la alegación corrigiéndose el porcentaje de cesiones de forma que dicha unidad se encuentre gravada con las mismas cargas que el resto de las unidades de suelo urbano.

#### INFORME SOBRE LA ALEGACIÓN Nº 35 PRESENTADA POR DOÑA MARIA PAZ MUÑOZ JIMÉNEZ.

Se interesa por la alegante el reconocimiento por parte del Municipio de la existencia de una propiedad suya en una determinada zona, cuestión completamente ajena al trámite de alegaciones que nos ocupa, ya que las Normas Subsidiarias no reconocen, en ningún caso, la propiedad de unos determinados terrenos, cuestión que compete al Registro de la Propiedad, al Catastro y en última instancia a los Tribunales de Justicia, cuyos pronunciamientos el Municipio debe aceptar en todo caso.

El cambio de calificación que se solicita para que dicho espacio deje de ser considerado como vía pública no es posible admitirlo, toda vez que el propietario colindante ha construido con arreglo a licencia y dando entrada a su edificio por un espacio delimitado en 1.993 como vía pública, no siendo posible ordenarle el cambio de entrada que se solicita.

Cuestión distinta es la de que si la vía pública de las Normas se encuentra en terrenos de propiedad de privada se deba proceder a su expropiación por los cauces urbanísticos correspondientes, a solicitud de los propietarios, o a su compensación por cualquiera otro de los procedimientos urbanísticos legalmente establecidos.

#### INFORME SOBRE LA ALEGACIÓN Nº 36 y Nº 37 PRESENTADA POR DON ANTONIO ERNESTO Y DON FRANCISCO GERMAN MOLINA LINARES.

Se contestan de forma conjunta ambas alegaciones, al ser su texto idéntico.

##### 1.- ORDENACIÓN ZONA CALLE UMBRIA.-

Analizada la alegación y en su consecuencia la zona a que se refiere, se ha procedido a reordenar la ordenación para conseguir un trato equitativo en todas las propiedades del entorno, subsanando posibles tratos discriminatorios.

##### 2.- APLICACIÓN DE LAS NORMAS DE 1.986.-

Tales Normas quedaron expresamente derogadas a la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo en 1.993, habiendo adquirido dichas Normas el carácter de firmes, todo ello con base en la posibilidad de alteración de cualquier ordenación, legal o urbanística, perfectamente prevista por la legislación y jurisprudencia.

#### INFORME SOBRE LA ALEGACIÓN Nº 38 PRESENTADA POR DON ANTONIO ERNESTO MOLINA LINARES EN REPRESENTACIÓN DEL GRUPO MUNICIPAL DEL PARTIDO ANDALUCISTA.

Dada la condición política del alegante, existen dentro de su escrito una serie de propuestas de orden político, que no compete analizar desde el punto de vista técnico, por lo que el presente informe se limita a los aspectos meramente técnicos de la alegación.

##### 1.- EXCESIVA CLASIFICACIÓN DE SUELO.-

La Sentencia que se cita en la alegación no hace consideración alguna sobre la extensión que deba alcanzar el suelo residencial, e incluso la clasificación de gran cantidad de suelo residencial es considerada en ciertos ámbitos como una forma de luchar contra la especulación, al aumentar la oferta de suelo, lucha que la citada Sentencia señala como una de las finalidades primordiales del planeamiento.

Por otro lado debe tenerse en cuenta que la condición de suelo edificable viene, a partir de la Ley 6/98, determinada, en gran medida, por Ley, quedando en manos del Municipio únicamente la distinción entre suelo urbano y apto para urbanizar.

##### 2.- UBICACIÓN DE ZONAS DE EQUIPAMIENTOS.-

Se han ubicado zonas para tales usos en todas las zonas posibles, aunque se debe reconocer la dificultad de ubicar grandes zonas de equipamientos en el centro del pueblo, por encontrarse ya consolidado.

Al no plantearse alternativas concretas, excepto una crítica a una de las zonas previstas, no es posible, desde el punto de vista técnico, analizar la propuesta.

### 3.- U.E. 28.-

Analizado el catastro de propiedades del Municipio, no aparece en el ámbito de dicha unidad ninguna propiedad a nombre del Alcalde ni de su esposa, por lo que la alegación debe ser desestimada.

### 4.- VIOLACIÓN DEL PRINCIPIO DE SOLIDARIDAD.-

El principio que ha de respetarse en las Normas es el de reparto equitativo de beneficios y cargas derivadas del proceso urbanizador, principio que entendemos perfectamente contemplado, sin perjuicio de que en algún caso concreto pueda haberse cometido error, que al no señalarse por el alegante, no es posible dar una respuesta adecuada.

### 5.- DELIMITACIÓN DE CALLES REDONDEADAS.-

Dicho concepto se ha previsto en las Normas, incluyendo la obligación de redondear las esquinas en la normativa que han de cumplir todos los proyectos y obras de urbanización.

### INFORME SOBRE LA ALEGACIÓN Nº 39 PRESENTADA POR DOÑA MARIA ANTONIA PEREZ HUERTAS.

Se acepta la alegación apareciendo en la forma propuesta en la nueva redacción del proyecto de Normas para su aprobación provisional.

### INFORME SOBRE LA ALEGACIÓN Nº 40 PRESENTADA POR DON JUAN CARLOS GIRELA BAENA.

Se acepta la alegación apareciendo en la forma propuesta en la nueva redacción del proyecto de Normas para su aprobación provisional.

### INFORME SOBRE LA ALEGACIÓN Nº 41 PRESENTADA POR DOÑA AMALIA MARQUEZ VELAZQUEZ.

#### 1.- CARGAS EXCESIVAS.

El cálculo de las cesiones, iguales para todas las unidades, se encuentra entre el máximo y el mínimo previsto por el anexo del reglamento de Planeamiento, único texto legal que ofrece márgenes de remisión externos a los criterios que pueda establecer la Corporación.

#### 2.- PARCELA MÍNIMA EN LA ZONA DE LA ESTRELLA.

Con objeto de homogeneizar la zona se ha disminuido la parcela mínima en toda la zona a 300 metros cuadrados de parcela por vivienda.

### INFORME SOBRE LA ALEGACIÓN Nº 42 PRESENTADA POR DON MIGUEL ANGEL ESCUDERO BOLIVAR.

#### 1.- CORRECCIONES AMBITO UNIDAD

Dada la escala en la que se trabaja en las Normas es prácticamente imposible llegar al nivel de detalle que se exige en la alegación, detalle que se remite a un Estudio de Detalle posterior, donde es perfectamente admisible una corrección como la propuesta.

#### 2.- COMPENSACIONES PENDIENTES DE CONVENIOS ANTERIORES.-

Sin perjuicio de que tales compensaciones habrán de realizarse en el proyecto de compensación, en el presente caso se reducen las cesiones del 50% previsto en la aprobación inicial a un 46% que se incluirá en la provisional, entendiéndose que con ello queda compensado el aprovechamiento no materializado.

#### 3.- Se acepta la propuesta de que la tubería transite por zona pública libre de edificación.

### INFORME SOBRE LA ALEGACIÓN Nº 43 PRESENTADA POR DON JAVIER MARIN LEON.-

#### 1.- CESIONES YA EFECTUADAS EN VIRTUD DE CONVENIOS ANTERIORES.

Sin perjuicio de que las Normas señalen todas las obligaciones que pesan sobre cada propiedad, en el desarrollo de los procesos de gestión urbanística posterior siempre se han de tener en cuenta las cesiones ya efectuadas por actuaciones anteriores, aunque ello no tenga reflejo en los documentos de las Normas sino en el desarrollo de las mismas, en concreto en el proyecto de compensación previsto.

### INFORME SOBRE LA ALEGACIÓN Nº 44 PRESENTADA POR DON FRANCISCO ARQUELLADAS CASTRO

#### 1.- CLASIFICACIÓN DE SU PROPIEDAD EN LA U.E. 26 COMO SUELO URBANO CONSOLIDADO.

La condición de suelo urbano consolidado o no, no es cuestión que competa al Ayuntamiento, sino que viene establecida por Ley, en concreto por el artículo 8 de la Ley 6/1.998, por lo que al no reunir la propiedad del alegante todos y cada uno de los requisitos exigidos por la Ley para tener la consideración de suelo urbano consolidado, no es posible acceder a la petición.

#### 2.- TRATO DISCRIMINATORIO.-

Las presentes Normas ha tenido especial cuidado en que todas las unidades de ejecución dispongan de los mismos beneficios y cargas, precisamente para evitar tratos discriminatorios, no siendo de recibo una manifestación genérica de discriminación con respecto a actuaciones anteriores, con ordenaciones distintas y sin tan siquiera concretar los posibles ejemplos discriminatorios.

#### 3.- LINEA ELECTRICA.-

La justificación de la carga que supone el enterramiento de dicha línea se encuentra en las páginas 28 y 29 de la memoria, a las que nos remitimos, aunque efectivamente ha habido un error de remisión que puede justificar la alegación, que entendemos contestada con la remisión correcta.

#### 4.- SUPRESIÓN DE LA OBLIGATORIEDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

Puesto que en las Normas Subsidiarias se trabaja forzosamente a una escala muy grande (1:2.000), no es posible entender que la ordenación fijada en las mismas tenga en ningún caso el detalle suficiente para permitir, sin más, su desarrollo, estimándose necesario un Estudio de Detalle que, cuanto menos, compruebe las mediciones y fije sobre el terreno las alineaciones y rasantes, sin perjuicio de que se puedan efectuar otras operaciones urbanísticas con dicha figura de planeamiento de entre las permitidas por la Ley.

Dicha comprobación sobre el terreno, según la experiencia de anteriores actuaciones, evita bastantes perjuicios ya que se concretan con todo detalle los derechos y obligaciones de cada propietario con datos reales, precisando los datos, forzosamente genéricos, establecidos por las Normas.

#### 5.- ENCAUZAMIENTO BARRANCO CONTADERO.-

Se acepta la alegación modificando la delimitación de las Unidades, de forma que cada una de las unidades colindantes ejecute uno de los laterales del barranco, al haberse optado por la urbanización de los barrancos sin encauzarlos totalmente.

### INFORME SOBRE LA ALEGACIÓN Nº 45 PRESENTADA POR DON FRANCISCO DEL OJO TAMAYO.-

#### 1.- REORDENACIÓN VIARIO U.E. Nº 8 Y 9.-

Se estima adecuada la ordenación propuesta por el alegante, por lo que se procederá en la aprobación provisional a reordenar el viario de la zona en la línea de la alegación.

#### 2.- AGRAVIO COMPARATIVO CON FINCA COLINDANTE.-

No existe el agravio comparativo que se denuncia, ya que la actuación que se usa como ejemplo reúne los requisitos de la Ley 6/98 para ser considerada como suelo urbano consolidado y la del alegante no, lo que confiere a ambas propiedades un tratamiento legal diferente.

#### 3.- EXCLUSIÓN DE LA UNIDAD Y MANTENIMIENTO DE SU USO ACTUAL COMO SUELO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

Dada la diferencia de tratamiento legal señalada en el punto anterior no es posible la exclusión de la unidad que se interesa, sin que la ordenación propuesta impida en modo alguno el uso que pretende el alegante, al ser uno de los compatibles en todas las ordenanzas.

### INFORME SOBRE LA ALEGACIÓN Nº 46 PRESENTADA POR DON MOISÉS GIRELA DEL PASO.-

#### 1.- PETICIÓN DE DISMINUCIÓN DE PARCELA MÍNIMA EN LA ZONA.-

Se atiende la alegación presentada calificándose la manzana donde se sitúa la parcela como zona de Nuevos Desarrollos con parcela mínima de 250 m<sup>2</sup>.

A la vista de ésta y otras peticiones en el mismo sentido se está procediendo a reasignar las parcelas mínimas por zonas, sin que en principio pueda aceptarse en la zona de la alegación por ser la parcela asignada la existente en el entorno.

### INFORME SOBRE LA ALEGACIÓN Nº 47 PRESENTADA POR DOÑA CARMEN RUIZ MORALES.-

#### 1.- CLASIFICACION COMO MANZANA DENSA DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE.

Al no haberse acudido a la figura de edificaciones fuera de ordenación, la edificación existente puede mantenerse en su actual estado sin que ello suponga alteración de la ordenación, aplicándose la nueva ordenanza solo en el caso de sustitución total de la edificación.

#### 2.- PETICIÓN DE DISMINUCIÓN DE PARCELA MÍNIMA EN LA ZONA.-

A la vista de ésta y otras peticiones en el mismo sentido se está procediendo a reasignar las parcelas mínimas por zonas, aceptándose, en principio, la propuesta de la alegante.

### INFORME SOBRE LA ALEGACIÓN Nº 48 PRESENTADA POR DON JOSE, DON FRANCISCO, Dª MARIA DE LOS ANGELES Y Dª ENCARNACION MARTÍN RUIZ.-

#### 1.- SISTEMA GENERAL DE LA PLAZA DEL MENTIDERO.-

Efectivamente las dos alternativas que ofrece la legislación permitirían mantener la clasificación anterior o proceder a la expropiación en caso de mantener la propiedad de la familia Martín clasificada como zona verde, habiéndose optado por el Municipio por ésta segunda alternativa, por lo que deberán iniciarse los trámites de expropiación en el momento en que las Normas Subsidiarias sean definitivamente aprobadas, ya que dicha aprobación es la que conlleva la declaración de utilidad pública y de necesidad de la ocupación, pasos previos necesarios para el inicio del expediente de justiprecio.

INFORME SOBRE LA ALEGACIÓN Nº 49 PRESENTADA POR DON JOSE MARTÍN RUIZ, EN REPRESENTACIÓN DE PROMOZENDA S.L.-

1.- SUPRESIÓN DE LA OBLIGATORIEDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

Puesto que en las Normas Subsidiarias se trabaja forzosamente a una escala muy grande (1:2.000), no es posible entender que la ordenación fijada en las mismas tenga en ningún caso el detalle suficiente para permitir, sin más, su desarrollo, estimándose necesario un Estudio de Detalle que, cuanto menos, compruebe las mediciones y fije sobre el terreno las alineaciones y rasantes, sin perjuicio de que se puedan efectuar otras operaciones urbanísticas con dicha figura de planeamiento de entre las permitidas por la Ley.

Dicha comprobación sobre el terreno, según la experiencia de anteriores actuaciones, evita bastantes perjuicios ya que se concretan con todo detalle los derechos y obligaciones de cada propietario con datos reales, precisando los datos, forzosamente genéricos, establecidos por las Normas.

2.- RESPETO DE CONVENIOS ANTERIORES.-

Efectivamente existe convenio con la sociedad alegante, en función del cual el Municipio ya tiene percibidas parte de las cesiones correspondientes al antiguo Plan Parcial, hoy suelo urbano sin consolidar, por lo que en ejecución de dicha unida deberá ceder únicamente el resto que le quede pendiente de cesión. Dicho reflejo solo aparecerá en el Proyecto de Compensación, sin que deba constar en el texto de las Normas Subsidiarias.

INFORME SOBRE LA ALEGACIÓN Nº 50 PRESENTADA POR DON JOSE MARTÍN RUIZ.-

1.- VIA PECUARIA CAMINO REAL DE LOS NEVEROS

Dada la clasificación y deslinde de la vía pecuaria denominada Camino Real de los Neveros por la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, no es posible aceptar la alegación en cuanto a la supresión en las Normas de dicha condición, ya que se trata de una legislación sectorial de obligado cumplimiento para el Municipio.

2.- RESPETO DE CONVENIOS ANTERIORES O INDEMNIZACIÓN ALTERNATIVA.-

Efectivamente se ha padecido error al no contemplar los convenios preexistentes, siendo el criterio de la Corporación su mantenimiento para evitar perjuicios e indemnizaciones, por lo que se acepta la alegación.

Las modificaciones propuestas en el presente informe, tras la aceptación total o parcial de parte de las alegaciones presentadas, no suponen cambios sustanciales respecto a los criterios y determinaciones del Plan objeto de aprobación inicial

# NORMATIVA URBANÍSTICA

TÍTULO PRIMERO. CAPITULO PRIMERO  
VIGENCIA Y REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

**Artículo 1.1.- Naturaleza y Ámbito Territorial.**

Las Normas Subsidiarias de Huétor Vega es el instrumento de ordenación integral del territorio del municipio y, a tal efecto y de conformidad con la legislación urbanística vigente, indica los elementos básicos de la estructura general del territorio y clasifica el suelo, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo. Además, ya sea directamente o por medio de los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo, las Normas Subsidiarias delimitan las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especifica los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio legítimo de dichas facultades.

Este documento de Normas Subsidiarias es revisión de las anteriores aprobadas en 1993, las cuales quedan derogadas para el ámbito municipal a la entrada en vigor de éstas.

**Artículo 1.2.- Vigencia y Revisión de las Normas Subsidiarias.**

1. Las Normas Subsidiarias entran en vigor a partir de su publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía y ello lleva consigo la sustitución del precedente planeamiento general y de sus modificaciones.

2. Sin perjuicio de su vigencia indefinida el límite temporal mínimo a que se refiere el conjunto de las previsiones de las Normas Subsidiarias es de ocho (8) años, a contar desde la publicación del acuerdo aprobatorio del mismo. Transcurrido este plazo el Ayuntamiento, en función del grado de realización de sus previsiones, verificará la oportunidad de proceder a revisar las Normas Subsidiarias.

3. También, el Ayuntamiento deberá verificar la oportunidad de revisar las Normas Subsidiarias, aún antes del transcurso de ocho (8) años, si se produjera alguna de las circunstancias siguientes

a) Si se aprueba o revisa un Plan de Ordenación de ámbito supramunicipal que comprenda el término de Huétor Vega y que así lo disponga o lo haga necesario.

b) Cuando circunstancias sobrevenidas alteren las hipótesis de las Normas Subsidiarias en cuanto a las magnitudes básicas de población, dinámica del empleo o mercado de la vivienda, de forma que obliguen a modificar los criterios generales de la ordenación .

c) Si se han de tramitar modificaciones concretas de las determinaciones de las Normas Subsidiarias que den lugar a alteraciones que incidan sobre la estructura general del territorio del municipio o sobre las determinaciones sustanciales que la caracterizan.

d) Cuando otras circunstancias sobrevenidas de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, por afectar a los criterios determinantes de la estructura general y orgánica del territorio, o de la clasificación del suelo, y así lo acuerde motivadamente el Pleno del Ayuntamiento.

**Artículo 1.3.- Revisión de las Normas Subsidiarias.**

1. Es revisión de las Normas Subsidiarias la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico,



que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de la capacidad de las Normas Subsidiarias.

#### **Artículo 1.4.- Modificaciones de las Normas Subsidiarias.**

1. Se entiende por modificación de las Normas Subsidiarias toda alteración o adición de sus documentos o determinaciones que no constituya supuesto de revisión, y, en general, las que puedan aprobarse, en su caso, sin reconsiderar la globalidad de las Normas Subsidiarias por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo.

2. No se considerarán modificaciones de las Normas Subsidiarias:

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

b) Los meros 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.

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

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

e) Los simples criterios aclaratorios o interpretación sobre asuntos que se comprueben con la práctica que no están suficiente definidos por las Normas Subsidiarias. Véase el artículo 1.6 siguiente.

3. Toda modificación se producirá con el grado de definición documental correspondiente al planeamiento general. 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 Normas Subsidiarias, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar las Normas Subsidiarias.

4. Cuando la modificación tendiere a incrementar el volumen máximo edificable de una zona, se requerirá la previsión de mayor superficie de espacios libres, al menos hasta cumplir los estándares mínimos que dictamina el Reglamento de Planeamiento para el total de población resultante. Dado que el planeamiento general ha contemplado a fin de la aplicación de estándares para suelo de reserva para equipamiento y zonas verdes la posibilidad de que el Ayuntamiento destine alguna manzana completa incluida en el patrimonio municipal de suelo a la promoción, por sí mismo o por mediación de cualquier organismo público, de Viviendas de Promoción Oficial, esta eventualidad no conllevará el incremento de zonas verdes en la correspondiente modificación.

#### **Artículo 1.5.- Documentación de las Normas Subsidiarias: Contenido y Valor Relativo de sus Elementos.**

1. Los distintos documentos de las Normas Subsidiarias integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse, partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales de las propias Normas y entendida la realidad social del momento en que se apliquen.

2. En caso de discordancia o imprecisión de contenido de los diversos documentos que integran las Normas Subsidiarias, se tendrán en cuenta los siguientes criterios, prevaleciendo siempre la norma gráfica (planos) sobre la escrita.

a) La Memoria General de las Normas Subsidiarias señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación de las Normas Subsidiarias en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultaren insuficientes para ello las disposiciones de las presentes normas.

b) Plano de Estructura General del Término Municipal, a escala 1:3000 que contiene la clasificación del suelo del término municipal y la totalidad de las determinaciones gráficas sobre el suelo no urbanizable,

constituyendo en relación con este último contenido específico el único plano de ordenación para esta clase de suelo.

c) Planos de Determinaciones Generales en el Suelo Urbano, a escala 1:2.000. Contienen las determinaciones, clases y calificación, alineaciones, zonificación y gestión, para todo el suelo urbano. Son planos de Ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

d) Las presentes Normas Urbanísticas constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del Municipio de Huétor Vega. Prevalecen sobre los restantes documentos de las Normas Subsidiarias para todo lo que en ella se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento, y en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas categorías de suelo y de los aprovechamientos públicos o privados admisibles sobre el mismo.

e) El resto de la documentación de las Normas Subsidiarias (Planos de Información, y Memoria de Información) tienen un carácter informativo y manifiesta cuales han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar las propuestas de las Normas Subsidiarias.

#### **Artículo 1.6.- Interpretación de las Normas Subsidiarias.**

1. La interpretación de las Normas Subsidiarias corresponde a los órganos urbanísticos del Ayuntamiento de Huétor Vega, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial. Cuando la aplicación de criterios interpretativos de las determinaciones o normas de las Normas Subsidiarias tenga general relevancia será necesaria la redacción del oportuno documento justificativo en el que se valore de forma global el criterio a adoptar; su aprobación en Pleno; y su publicación en los periódicos oficiales y a través de circulares e instrucciones.

2. Si existiere imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación de las Normas Subsidiarias más favorable, en cuanto se trate de los siguientes aspectos :

- a. Al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos.
- b. A los mayores espacios libres.
- c. A la mejor conservación del patrimonio protegido.
- d. Al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana.
- e. A la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes.
- f. Al interés más general de la colectividad.

## TÍTULO PRIMERO. CAPITULO SEGUNDO. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

### **Artículo 1.7.- Órganos Actuantes.**

1. El desarrollo, fomento de la gestión y la ejecución de las Normas Subsidiarias corresponde al Ayuntamiento de Huétor Vega, sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en las leyes y en las presentes Normas Urbanísticas.

2. Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, a los organismos de la administración central, autonómica y provincial corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que las Normas Subsidiarias persiguen.

### **Artículo 1.8.- Desarrollo Temporal de las Actuaciones de Desarrollo y Ejecución de las Normas Subsidiarias.**

1. Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones de las Normas Subsidiarias deberán sujetarse al orden de prioridad y plazos en ellas señalados.

2. El incumplimiento de las previsiones citadas en el párrafo anterior, facultará al Ayuntamiento de Huétor Vega, en función de consideraciones de interés urbanístico y previa declaración formal del incumplimiento, para formular directamente el planeamiento de desarrollo que proceda, modificar la delimitación de los ámbitos de actuación de que se trate, fijar o sustituir los sistemas de ejecución aplicables y expropiar, en su caso, los terrenos que fueren precisos.

## 1. INSTRUMENTOS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

### **Artículo 1.9.- Instrumentos de Actuación Urbanística.**

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

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

## 2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

### **Artículo 1.10. Instrumentos De Ordenación. Definición y clases.**

1. Se denominan instrumentos de ordenación aquellos cuya finalidad es desarrollar o complementar las determinaciones de los planes jerárquicamente superiores.

2. El desarrollo y complemento de las Normas Subsidiarias se instrumentará en especial mediante las siguientes figuras de planeamiento:

Planes Parciales de Ordenación directamente para el suelo urbanizable.

- b) Planes Especiales, que podrán ser formulados en cualquier clase de suelo y con una finalidad concreta.

c) Estudios de Detalle como complemento de las Normas Subsidiarias o de Planes Especiales de reforma Interior para el suelo urbano y de Planes Parciales para el urbanizable.

3. 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 sitúe. A tal efecto y como documentación complementaria para su tramitación, la administración urbanística municipal podrá exigir que las determinaciones y condicionamiento a que den lugar las soluciones adoptadas se recojan gráficamente en diagramas y planos esquemáticos de la estructura formal propuesta, en planta o en alzados, a escala adecuada, así como en explicaciones o comentarios orientativos del futuro desarrollo.

#### **Artículo 1.11. Planes Parciales.**

1. Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a sectores unitarios de suelo urbanizable delimitados, o no, por las Normas Subsidiarias, señalando su ordenación detallada. Deberán atenerse a lo establecido para cada uno de ellos por las Normas Subsidiarias, de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de actuación y proyectos de urbanización que procedan. La tramitación de estos Planes se ajustará a lo dispuesto en el artículo 116 de la ley de la Comunidad Andaluza 1/1997.

2. Los Planes Parciales se ajustarán en su desarrollo a las determinaciones contenidas en estas Normas. El Plan Parcial deberá respetar en todo caso la estructura fundamental del territorio.

3. Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en los artículos 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento y en estas Normas, en especial en los aspectos particulares que se señalan para cada uno de los sectores que se han de desarrollar mediante este instrumento. Sus determinaciones se contendrán en los documentos previstos en los artículos 57 a 63 del Reglamento de Planeamiento con las precisiones que se detallan en el Capítulo Tercero del Título SEGUNDO de estas normas urbanísticas.

#### **Artículo 1.12.- Planes Especiales.**

1. En desarrollo de las Normas Subsidiarias podrán formularse Planes Especiales estén o no previstos por aquellas, para cualquiera de las finalidades establecidas en el artículo 76 del Reglamento de Planeamiento. La tramitación de estos Planes se ajustará a lo dispuesto en el artículo 116 de la ley de la Comunidad Andaluza 1/1997, de 18 de Junio, sobre Régimen del Suelo.

2. Según su finalidad, podrán formularse los tipos de Planes Especiales previstos en la Sección 6ª del Capítulo I del Título III de la ley de la Comunidad Andaluza 1/1997, de 18 de Junio, sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

3. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones y documentación que señalan los artículos 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

4. El contenido de las determinaciones y la documentación de los Planes Especiales de Reforma Interior será 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. Los Planes Especiales de Mejora Urbana y de Infraestructura y Servicios, contendrán la documentación necesaria en función de su naturaleza.

#### **Artículo 1.13.- Estudio de Detalle.**

1. Para la debida aplicación de las Normas Subsidiarias, podrán redactarse, cuando fuese necesario, Estudios de Detalle con alguno o algunos de los siguientes objetivos.

a) Pormenorizar alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en el suelo urbano, en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento.

b) Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir en ningún caso la superficie del viario y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades asignadas por los Planes.

c) Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior en superficies con entidad suficiente a estos efectos, y única y exclusivamente al servicio de la superficie que ordene el Estudio de Detalle. En ningún caso estas superficies serán inferiores a una manzana 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 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 aparezca dispuesto en las presentes Normas o en los instrumentos de planeamiento y desarrollo de las Normas Subsidiarias, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta del interesado, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados. Su aprobación se sujetará a lo dispuesto en el artículo 140 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

3. El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico con las especificaciones que se señalan en estas Normas Urbanísticas.

#### **Artículo 1.14. Condiciones Exigibles a toda Actuación Urbanística.**

1. Toda actuación de ejecución del planeamiento en suelo urbano o urbanizable, y en especial las edificaciones nuevas, exigirá, con arreglo a lo previsto por la ley de la Comunidad Andaluza 1/1997, la previa delimitación de una Unidad de Ejecución, así como la fijación del correspondiente sistema de actuación, al objeto de garantizar la adecuada culminación de tales actividades y el reparto equitativo de los beneficios y cargas previsto en el planeamiento.

2. Quedan exceptuados de lo previsto en el apartado anterior:

a) Las obras ordinarias de urbanización a que se refiere el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento.

b) Las construcciones para dotaciones y espacios libres y para infraestructuras en suelos calificados para estos usos con carácter exclusivo y no se encuentren en una Unidad de Ejecución sometida a gestión integrada.

### 3. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

#### **Artículo 1.15. Instrumentos de gestión. Definición.**

Se denominan instrumentos de gestión aquellos cuya finalidad es el reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística.

#### **Artículo 1.16.- Sistemas de actuación.**

1. La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por el artículo 148 de la ley de la Comunidad Andaluza 1/1997, de 18 de Junio, sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana: compensación, cooperación o expropiación.

2. El Ayuntamiento elegirá el sistema de actuación atendiendo a las determinaciones que al respecto señalan las presentes Normas Subsidiarias, y, cuando ésta no lo indicare, lo fijará según las condiciones y circunstancias que concurren dando preferencia a los sistemas de compensación y cooperación, salvo cuando razones de urgencia necesidad exijan el de expropiación.

3. La determinación del sistema, cuando no se contenga en las presentes Normas Subsidiarias o en los Planes aprobados para su desarrollo, se llevará a cabo con la delimitación de la Unidad de Ejecución, o en su defecto, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

#### **Artículo 1.17. Sistema de compensación.**

1. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de una 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, realizan a su costa las obras de urbanización en los términos y condiciones que se determinen en las Normas Subsidiarias y se constituyen en Junta de Compensación repartiendo todas las cargas y beneficios que puedan reportar la actuación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un solo titular.

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 ley de la Comunidad Andaluza 1/1997, de 18 de Junio, sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, sus reglamentos y por cuanto fuese de aplicación de las presentes Normas Subsidiarias.

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 tres (3) 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 1.18. 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 señalada por la ley, 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 Reglamento de Gestión Urbanística.

#### **Artículo 1.19. Sistema de expropiación.**

1. En el sistema de expropiación, la Administración actuante adquiere el suelo y otros bienes comprendidos dentro de un área previamente delimitada y ejecuta en ellos las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento.

2. El sistema de expropiación se regirá por lo dispuesto en la ley de la Comunidad Andaluza 1/1997, de 18 de Junio, sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, sus reglamentos y legislación de Expropiación Forzosa.

## 4. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

#### **Artículo 1.20. Instrumentos de Ejecución. Clases de Proyectos.**

1. La ejecución material de las determinaciones de las Normas Subsidiarias y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunos de las siguientes clases.

- a) De urbanización.
- b) Para parcelación de suelo urbano.
- c) De edificación.
- d) De otras actuaciones urbanísticas.
- e) De actividades e instalaciones.

2. La definición, contenido y tramitación de los distintos proyectos técnicos salvo el de urbanización, será la establecida en el Capítulo Tercero del Título Segundo de estas normas urbanísticas.

#### **Artículo 1.21. Condiciones Generales de los Proyectos Técnicos.**

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquel que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.
2. Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras e instalaciones deberán venir suscritos por técnico o técnicos competentes, en relación con el objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos colegios profesionales cuando este requisito sea exigible conforme a la legislación en vigor.
3. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras del proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia.
4. Presentada una solicitud de licencia de obras o del permiso de inicio de obras subsiguientes, los posibles reparos técnicos o de otra clase que susciten los proyectos y la restante documentación y que se entiendan subsanables, deberán ser comunicados al interesado de forma conjunta y en un solo acto.

#### **Artículo 1.22. Definición, 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 las Normas Subsidiarias y los instrumentos que las desarrollan.
2. A efectos de su definición en proyectos, las obras de urbanización se desglosan en los siguientes grupos:
  - a) Excavaciones y movimientos de tierras.
  - b) Trazado del viario.
  - c) Pavimentación del viario.
  - d) Red de riego e hidrantes.
  - e) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
  - f) Red de distribución de agua.
  - g) Red de distribución de energía eléctrica.
  - h) Red de distribución de fluidos energéticos gaseosos.
  - i) Canalizaciones de telecomunicación.
  - j) Galerías de servicios.
  - k) Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
  - l) Alumbrado público.
  - m) Señalizaciones y marcas.
3. Son Proyectos 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 art. 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y se denominarán proyectos de obras de urbanización del objeto u objetos específicos.
5. Son de aplicación a estos proyectos las condiciones generales reguladas por el artículo 1.21 de estas normas urbanísticas.

#### **Artículo 1.23. Contenido de los Proyectos de Urbanización.**

1. Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento urbanístico, con el detalle y complementos que requiere la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas. En todo caso, incluirán, además , los documentos siguientes:

a) Plano a escala mínima 1:1.000, en el que se fijen claramente los límites del Plan que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los viales, los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que, por ser incompatibles con el Plan, hayan de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para dotaciones y servicios públicos y las previstas para edificación privada.

b) Plan de obras detallado, en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases, si las hubiere.

2. En los proyectos generales y en los parciales que comprendan más de una clase de obras, cada una de ellas constituirá un capítulo independiente con toda la documentación específica correspondiente, sin perjuicio de su refundición unitaria en la memoria principal, en el plan de obras y en el presupuesto general.

#### **Artículo 1.24. Proyectos para Parcelación en suelo urbano.**

1. Los proyectos de parcelación tienen por objeto la definición pormenorizada de cada una de las unidades parcelarias resultantes de una parcelación urbanística.

2. Los proyectos de parcelación se compondrán de los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones de las Normas Subsidiarias sobre el que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que las Normas Subsidiarias les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación. Se adjuntarán notas del Registro de la Propiedad comprensivas del dominio y descripción de las fincas o parcelas.

b) Planos de estado actual, a escala 1:500 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrables representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.

c) Planos de parcelación, a escala 1:500 como mínimo, en los que aparezcan perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse su adecuación a las determinaciones de las Normas Subsidiarias.

d) Plano a escala mínima 1:500 de cada una de las parcelas resultantes con referencia a los viales oficiales, incluidas las de cesión obligatoria, donde se señalará al menos: topografía, cotas generales y superficie neta, debiendo incluirse en el proyecto de edificación correspondiente.

#### **Artículo 1.25. Condiciones Comunes de los Proyectos de Edificación.**

1. Según lo dispuesto con carácter general en el artículo 1.21 los proyectos de obras de edificación comprenderán memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuestos, y se redactarán con las características y detalle que requiera la debida definición de las obras comprendidas. Deberán satisfacer de forma general, lo dispuesto en las reglamentaciones técnicas aplicables y en las instrucciones que, en su caso, apruebe mediante Ordenanza el Ayuntamiento. Incluirán, además, los complementos documentales específicos previstos en los artículos siguientes para los distintos tipos de obras.

2. A todo proyecto de obra de edificación se acompañará una hoja de características, según modelo normalizado, suscrita por el solicitante de las obras y, en su caso, por el técnico proyectista, en la que se resumirán los datos cuantitativos y cualitativos del proyecto determinantes de la legalidad urbanística y del uso a que se destina.

3. Plano topográfico de la parcela a escala mínima 1:100, convenientemente acotado y curvas de nivel cada medio (0,50) metro de altura.

#### **Artículo 1.26. Documentación Específica de los Proyectos de Obras de Conservación y de Reforma.**

La documentación de las solicitudes o proyectos de obras en los edificios deberá contener, según los diferentes tipos de obras, los siguientes elementos.

1. **Obra menor:** Se aportará memoria de calidades y valoración de todas las operaciones a realizar en el edificio. Cuando en la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales



como materiales, textura, color, etc., se aportarán además los documentos que justifiquen y describan las soluciones adoptadas y permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

**2. Obras de Reforma:** Se aportará proyecto técnico que defina las obras a realizar. Contendrá además la siguiente documentación:

- a) Levantamiento del edificio en su situación actual.
- b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más relevantes, si los hubiere.
- c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los mismos.
- d) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

**3. Obras de restauración:** Se aportará proyecto técnico que defina las obras a realizar. Contendrá además la siguiente documentación:

- a) Descripción documental de todos aquellos aspectos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución.
- b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos comparándolos con los del resultado final de la restauración proyectada.
- c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los mismos.
- d) Detalles pormenorizados de los principales elementos que se restauran acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.
- e) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requiriesen reparación.

f) Justificación de las técnicas empleadas en las restauración.

g) Cuando las obras de restauración no afecten a la totalidad del edificio, la documentación a aportar podrá reducirse, a juicio del Ayuntamiento, a las partes que se proyecta restaurar y a su relación con el total del edificio y a sus efectos, si los hubiere, sobre el ambiente urbano y sobre los usos actuales y de posible implantación.

#### **Artículo 1.27. Documentación Específica de los Proyectos de Demolición.**

Los proyectos de demolición, en todo caso, deberán aportar testimonio gráfico, suficientemente detallado y acotado, en planta y altura, y fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler.

#### **Artículo 1.28. Documentación Específica de los Proyectos de Nueva Edificación.**

Los proyectos para los distintos tipos de obras de nueva edificación se complementarán con los documentos que a continuación se señalan:

1. Obras de Ampliación:

- a) Levantamiento del edificio en su situación actual.
- b) Descripción fotográfica del edificio y comparación con las características del resultado final.
- c) Detalle pormenorizado de los usos actuales.
- d) Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran, estudio comparado de alzado del tramo o tramos de calle a los que dé fachada el edificio y cuanta documentación gráfica permita valorar la adecuada morfología conjunta de la ampliación proyectada.

2. Obras de nueva planta:

En los casos en que la edificación deba formar frente de calle con sus colindantes y lo requieran las condiciones particulares de la zona, se incluirá un estudio comparado del alzado del tramo o tramos de calle a los que dé la fachada del edificio, así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta en el proyecto.

#### **Artículo 1.29. Condiciones de los Proyectos de otras Actuaciones Urbanísticas.**

Los proyectos a que se refiere esta sección se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas de la actividad de que se trate, a los contenidos en estas Normas Urbanísticas y a las que se dispongan en las ordenanzas municipales. Como mínimo contendrán memorias descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis suficientes de las instalaciones y presupuesto.

**Artículo 1.30. La publicidad del Planeamiento.**

El principio de publicidad del planeamiento se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:

- a) Consulta directa del planeamiento.
- b) Consultas previas.
- c) Informes urbanísticos.

**Artículo 1.31. Consulta Directa.**

1. Toda persona tiene derecho a tomar vista por sí misma y gratuitamente de la documentación integrante de las Normas Subsidiarias y de los instrumentos de desarrollo del mismo en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. 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 establezca al efecto.

2. A los fines de este artículo, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras 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 instrumentos de desarrollo urbanístico aprobados y de las delimitaciones de las unidades de ejecución.

3. Asimismo se formalizará el Libro de Registro previsto en el artículo 166 del Reglamento de Planeamiento, en que se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos.

**Artículo 1.32. Consultas previas.**

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 suficientes para su comprensión.

**Artículo 1.33. Informes Urbanísticos.**

Toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, polígono o sector, el cual deberá emitirse en el plazo de un (1) mes por el órgano o servicio municipal determinado al efecto.

La solicitud de informe deberá acompañar plano de emplazamiento de la finca con referencia a los planos de las Normas Subsidiarias, a escala 1:2000 como mínimo, y la denominación oficial precisa del polígono o sector objeto de la consulta. Los servicios municipales podrán requerir al consultante cuantos otros datos de localización o antecedentes de la consulta fuesen precisos.

**Artículo 1.34. Consultas que Requieren Interpretación del Planeamiento.**

Cuando los Informes Urbanísticos entrañen la resolución de aspectos contradictorios o vagamente definidos, de las determinaciones del planeamiento, su emisión requerirá pronunciamiento previo de la administración urbanística municipal competente, que resolverá la cuestión interpretativa mediante dictamen motivado. Dichas resoluciones, cuando tengan alcance general, serán publicadas y se incorporarán como anexos a las Normas Subsidiarias o instrumento afectado. En los casos a que se refiere este artículo el plazo para la evacuación de dicho informe no será superior a tres (3) meses.

TÍTULO PRIMERO. CAPÍTULO CUARTO  
INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL CONTROL DE LA EDIFICACIÓN Y USO DEL  
SUELO

**Artículo 1.35. Actividades Sujetas a Licencia.**

1. Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los actos relacionados en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística y, en general, cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes.
2. También estarán sometidos a previa licencia los cerramientos, cualesquiera que sea su naturaleza y dimensiones; y las talas y abatimientos de árboles incluidos en algunos de estos supuestos:
  - a) Que estén situados en zonas de uso y dominio público o espacio libre privado.
  - b) Que se encuentren situados en cualquiera de los sistemas generales o locales.
3. Las concesiones sobre el dominio público, incluido el municipal, lo son sin perjuicio del sometimiento de los actos que proceden de la correspondiente licencia urbanística.

**Artículo 1.36. Clases de Licencias Urbanísticas.**

Las licencias urbanísticas pueden ser:

- a) para parcelación en suelo urbano.
- b) de obras.
- c) de otras actuaciones urbanísticas.
- d) de ocupación y funcionamiento.

**Artículo 1.37. Parcelación en suelo urbano.**

1. Es parcelación urbanística toda agregación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en los suelos clasificados como urbanos por las Normas Subsidiarias o por los instrumentos de desarrollo.
2. No podrá efectuarse ninguna parcelación urbanística en los suelos no urbanizables.
3. En suelo urbano, cuando las parcelaciones establezcan vías de comunicación para dar acceso a las parcelas, se tramitarán mediante un Estudio de Detalle o en su caso, Plan Especial.

**Artículo 1.38. Licencia para Parcelación.**

1. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas, y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los Planes Parciales o Especiales que incluyan planos parcelarios con las características requeridas en el número anterior, así como de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas cuando no fuera necesario la compensación o reparcelación.
2. Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de alteración, sea por subdivisión o agregación, de parcelas en suelo urbano que pretenda realizarse con posterioridad o con independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión citados en el apartado anterior, aún cuando no suponga modificación de los mismos por encontrarse previsto o autorizado en ellos.
3. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y a mojonar la parcela o parcelas resultantes. Toda división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, dará lugar a la adopción de las medidas oportunas de protección de la legalidad urbanística.
4. A fin de facilitar el cumplimiento de lo previsto en los artículos 258.2 y 259.3 de la ley de la Comunidad Andaluza 1/1997, el Ayuntamiento comunicará de oficio a los Registros de la Propiedad competente todos los acuerdos de aprobación definitiva, de los instrumentos de planeamiento y gestión que

contengan parcelaciones o reparcelaciones, así como las resoluciones que concedan licencias de parcelación o las que declaren la legalidad de parcelaciones existentes. Con los acuerdos se remitirán copias autorizadas de los correspondientes planos parcelarios.

#### **Artículo 1.39. Licencia de Obras. Clases.**

La licencia urbanística de obras puede ser:

- a) De obras de urbanización.
- b) De edificación, que comprende, a su vez, todos los tipos de obras que se relacionan en el artículo 5.2 de estas Normas Urbanísticas.

#### **Artículo 1.40. Licencias de Obras de Urbanización.**

1. Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes, sin perjuicio de que en los mismos pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedaren pendientes.

2. Las obras de urbanización no municipales de carácter complementario o puntual no incluidas en un proyecto de urbanización, y las de mera conservación y mantenimiento se tramitarán análogamente a lo previsto para las licencias de edificación en los artículos siguientes.

#### **Artículo 1.41. Aprobación de los Proyectos de Urbanización.**

1. Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán conforme a las reglas establecidas en el artículo 117 de la ley de la Comunidad Andaluza 1/1997. No obstante, tratándose de proyectos parciales que no tengan por objeto el desarrollo integral de un plan de ordenación, podrán seguir el trámite establecido para las obras ordinarias, de conformidad con el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

2. Antes de la aprobación definitiva de los Proyectos De Urbanización redactados por iniciativa privada, el promotor deberá revisar la garantía del seis por ciento (6%) constituida con la aprobación definitiva del instrumento de desarrollo urbanístico, ajustándola al presupuesto del proyecto.

3. El presupuesto del proyecto podrá ser revisado y modificado por la administración urbanística municipal mediante resolución motivada. En tales situaciones, el promotor deberá constituir, como garantía complementaria de la inicialmente constituida, la diferencia entre el importe inicial y el calculado como consecuencia de la revisión.

4. Las garantías responderán del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos.

5. Las garantías se cancelarán o devolverán cuando sean recepcionadas definitivamente las obras de urbanización afianzadas y se acredite en el expediente la formalización de cesiones obligatorias y gratuitas en favor de la administración.

#### **Artículo 1.42. Licencia de Obras de Edificación.**

1. La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige acreditar los requisitos siguientes:

- a) Licencia de parcelación o, si ésta no fuere exigible, conformidad de la parcela con el planeamiento.
- b) Hallarse formalizadas o garantizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento a la Unidad de Ejecución a que, en su caso, pertenezca la parcela.
- c) Contar la parcela o Unidad de Ejecución con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzadas, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se garantice la ejecución simultánea conforme a las presentes Normas Urbanísticas, debiendo aportarse los avales correspondientes

d) Obtención de la licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto, así como en su caso, de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbre legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.

e) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes en razón de la naturaleza de las obras.

f) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas Subsidiarias y del planeamiento de desarrollo aplicable.

2. No obstante, lo establecido en el apartado 1.d), podrán tramitarse simultáneamente las licencias de obras de edificación y la de actividad, aún cuando la concesión de la primera estará condicionada a la previa obtención de la segunda.

3. Los proyectos de edificación deberán cumplir las condiciones comunes y obtener la documentación específica que se establezca en los artículos siguientes en función de los distintos tipos y subtipos de obras de edificación que se definen en el artículo 5.2 de estas Normas Urbanísticas.

#### **Artículo 1.43. Transmisión y Modificación de Licencias de Obras.**

1. La transmisión de licencias deberá comunicarse por escrito al Ayuntamiento. En el supuesto de que la licencia estuviese condicionada por aval o cualquier otro tipo de garantía, no se entenderá autorizada la transmisión hasta tanto el nuevo titular no constituya idénticas garantías a las que tuviese el transmitente. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y nuevo titular de la misma.

2. Requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas.

#### **Artículo 1.44. Definiciones de otras Actuaciones Urbanísticas.**

1. A los efectos de estas Normas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas, aquellas construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo que no estén incluidas en las secciones anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.

2. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

**A) Obras civiles singulares:** entendiéndose por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.

**B) Actuaciones estables:** cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

a) La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.

b) Movimientos de tierra no vinculados a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.

c) El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso de vehículos.

d) Nuevos cerramientos exteriores de terreno o modificación de los existentes.

e) Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.

f) Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.

g) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso requieran.

h) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.

i) Instalaciones exteriores de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.

j) Vertederos de residuos o escombros.

k) Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.

- l) Instalaciones o construcciones subterránea de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
- m) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones, del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.

**C) Actuaciones provisionales:** entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado y particularmente las siguientes:

- a) Vallados de obras y solares.
- b) Sondeos de terrenos.
- c) Apertura de zanjas y calas.
- d) Instalación de maquinaria, andamiaje y apeos.
- e) Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

#### **Artículo 1.45. Licencias de otras Actuaciones Urbanísticas.**

La realización de los actos contemplados en el artículo anterior de estas Normas Urbanísticas, en cuanto no estén amparados por licencias de urbanización o edificación, requerirá licencia específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este Capítulo en lo que le sean de aplicación.

#### **Artículo 1.46. Licencia de ocupación**

1. La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad con las ordenanzas y condiciones que le fueron impuestas en las licencias de obras o usos y que se encuentran terminados y aptos para su destino.

2. Están sujetas a licencia de ocupación.

a) La primera utilización de las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación, así como las de reforma general y parcial, y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales, alteración en los usos a que se destinan, o modificaciones en la intensidad de dichos usos.

b) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

3. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de las licencias de ocupación requiere acreditar el cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiere requerido dirección técnico-facultativa.

b) Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras administraciones públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.

c) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.

d) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.

e) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

g) Documentación acreditativa del correspondiente alta en el Catastro Inmobiliario de Bienes de Naturaleza Urbana.

4. La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación será de un (1) mes, reiniciándose completo a partir de la entrada de los documentos de subsanación de reparos, en su caso.

5. En los supuestos contemplados en los apartados 2, a) y c) de este artículo, la licencia de ocupación, es requisito necesario para la contratación de los suministros de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, bajo responsabilidad de las empresas respectivas.

6. La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de licencia de ocupación cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística, sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística, incluida la clausura de la instalación o edificio afectados.

#### **Artículo 1.47. Licencia para Usos y Obras Provisionales.**

La licencia para los usos y obras provisionales en sectores delimitados a que se refiere el artículo 17 de la ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo será por plazo limitado o prorrogable, y en ambos casos revocable por la Administración, debiendo demolerse las instalaciones o cesar la actividad a que hubiere dado lugar, sin derecho a indemnización cuando lo acordare la entidad concedente.

Las condiciones y efectividad de este tipo de licencia coincidirá con lo establecido en el artículo citado.

#### **Artículo 1.48. Caducidad de las licencias.**

1. La administración urbanística municipal, previa audiencia al interesado, declarará caducadas a todos los efectos las licencias cuando concurra alguno de los siguientes supuestos:

a) Si no se comenzaren las obras o actividades autorizadas en el plazo de seis (6) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o de la del correspondiente permiso de inicio. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un nuevo periodo de seis (6) meses. En todo caso, las obras tendrán un plazo máximo de ejecución de doce (12) meses. Las obras de envergadura que requieran de un plazo superior contará como plazo máximo de ejecución de las obras el que así se haga constar en el proyecto técnico o en la solicitud de la licencia.

b) Si una vez comenzadas las obras o el ejercicio de la actividad autorizada, quedaren interrumpidas por un periodo superior a tres (3) meses se podrá autorizar la prórroga de tres (3) meses por una sola vez y con causa justificada.

c) Si no se cumpliera el plazo de terminación, con el límite máximo de treinta y seis (36) meses desde la fecha de concesión de la licencia, habiéndose dispuesto de alguna de las prórrogas a que se refieren los apartados a) y b) de este número. De no contar con prórroga anterior y habiéndose alcanzado la última fase podrá autorizarse una definitiva por plazo adecuado no superior a seis (6) meses.

2. Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen sus plazos respectivos.

3. La caducidad de una licencia no obsta al derecho del titular o sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes o el ejercicio de las actividades autorizadas.

#### **Artículo 1.49. Pérdida de Eficacia de las Licencias.**

Las licencias quedarán sin efecto si se incumplieren las condiciones a que, de conformidad con las normas aplicables, estuvieren subordinadas.

#### **Artículo 1.50. Efectos de la Extinción de las licencias.**

La pérdida de eficacia de las licencias conllevará la obligación para el titular de las mismas de reponer, a requerimiento de la administración urbanística municipal, la realidad física al estado en que se encontrase antes de la concesión de aquellas.

**Artículo 1.51. Obligaciones de Conservación de los Bienes Inmuebles.**

Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público. También están obligados a conservarlas conforme a su significación cultural y a su utilidad pública.

**Artículo 1.52. Contenido del Deber de Conservación**

Se consideran contenidas en el deber de conservación expresado en el artículo 19 de la ley 6/1998 y regulado por los artículos 21 y 245 de la ley de la Comunidad Andaluza 1/1997, los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las medidas necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.

**Artículo 1.53. Condiciones Mínimas de Seguridad, Salubridad y Ornato.**

1. A los efectos previstos en el artículo anterior se entenderán como condiciones mínimas:

a) En urbanizaciones:

El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento. En urbanizaciones no recepcionadas, correrá a cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuren la urbanización.

b) En construcciones:

b.1) Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. La estructura deberá conservarse de modo que garantice el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndola de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

b.2) Condiciones de salubridad: deberán mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas. Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.



b.3) Condiciones de ornato: Las fachadas de los elementos exteriores e interiores, medianeras, vallas y cerramientos de las construcciones deberán mantenerse adecentadas, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

c) En carteles e instalaciones:

c.1) Las condiciones señaladas en a) y b) serán de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.

2. Los conceptos contenidos en el apartado anterior, podrán ser ampliados o precisados mediante una Ordenanza especial.

#### **Artículo 1.54. Ordenes de Ejecución de Obras de Conservación y Reforma.**

1. La administración urbanística municipal, al amparo del artículo 246 de la ley de la Comunidad Andaluza 1/1997, de 18 de Junio, sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

a) Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianeras al descubierto.

b) Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.

2. En el caso del apartado a) de este artículo podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, el decoro de la misma. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato o higiene.

3. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde o supusieran un incremento del valor del inmueble y hasta donde éste alcance, y se complementarán o se sustituirán económicamente con cargo a fondos del Ayuntamiento cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

#### **Artículo 1.55. Contenido del Deber de Conservación de Solares.**

Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad que se establecen en los siguientes apartados:

1. Vallado: todo solar deberá estar cerrado en todo su contorno, al menos, por una cerca opaca, estable y durable y hasta dos (2) metros de altura.

2. Tratamiento de la superficie: se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.

3. Limpieza y salubridad: el solar deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

**Artículo 2.1. Delimitación del Contenido Normal de la Propiedad.**

1. Con arreglo a lo dispuesto en el articulado de la ley de la Comunidad Andaluza 1/1997, de 18 de Junio, sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, cada parcela sólo es susceptible del aprovechamiento privado que determinan las Normas Subsidiarias, o, en virtud del mismo, las figuras del planeamiento que su desarrollo demande.
2. Las determinaciones del planeamiento definitivas del contenido de la propiedad del suelo no confieren a sus titulares derecho alguno a indemnización, sino únicamente el de exigir, con arreglo a la ley 6/1998, de 13 de abril, y la ley de la Comunidad Andaluza 1/1997, de 18 de Junio, sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y a las Normas Subsidiarias, que las cargas y beneficios resultantes se distribuyan equitativamente.
3. Son requisitos necesarios para la determinación y distribución del aprovechamiento urbanístico, la aprobación definitiva de los Planes que deban completar la ordenación urbanística prevista por las Normas Subsidiarias en donde así esté establecido, la delimitación de las unidades de ejecución conforme a lo dispuesto en estas Normas Subsidiarias y el reparto equitativo entre los propietarios de las cargas y beneficios derivados del planeamiento.

**Artículo 2.2.- Condiciones para la Efectividad y Legitimidad del Aprovechamiento.**

Las facultades conferidas por el planeamiento a la propiedad del suelo se encuentran condicionadas en su efectividad y ejercicio legítimo al cumplimiento de los deberes y limitaciones establecidos por la ley de la Comunidad Andaluza 1/1997, de 18 de Junio, sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y, en su virtud, por el propio planeamiento.

Son deberes y limitaciones generales de los actos de utilización urbanística del suelo:

- a) La aprobación definitiva de los proyectos de reparcelación o de compensación que la ejecución del planeamiento requiere.
- b) El cumplimiento efectivo de las cesiones gratuitas de terrenos y de aprovechamiento en favor del Municipio que graven a la Unidad de Ejecución de que se trate, con arreglo a las Normas Subsidiarias o al planeamiento de desarrollo que se ejecute.
- c) La ejecución conforme a las Normas de las obras de urbanización correspondientes al polígono, Unidad de Ejecución, o a la parcela, en su caso.
- d) La sujeción del uso de los predios al destino previsto con las especificaciones cualitativas y cuantitativas de su calificación urbanística.

### **Artículo 2.3.- Delimitación del Aprovechamiento Urbanístico.**

El régimen de aprovechamiento propio de cada parcela viene determinado por las presentes Normas en razón de la clase de suelo a que pertenezca y, dentro de cada una de ellas, por la regulación correspondiente a la zona en que se localiza o al ámbito de gestión en que se encuentre.

### **Artículo 2.4. Régimen urbanístico del suelo.**

El régimen urbanístico del suelo y de la propiedad se establece, de acuerdo a la legislación urbanística aplicable mediante:

- a. Clasificación del suelo, estableciendo su régimen general.
- b. Calificación del suelo, fijando usos e intensidades de aprovechamiento y marcando zonas de ordenación uniforme.

### **Artículo 2.5. Clasificación del suelo.**

La 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 las Normas para las distintas áreas, dentro de las deposiciones legales, se distinguen las clases de suelo que se exponen en los artículos siguientes.

### **Artículo 2.6. Suelo urbano.**

1. Es aquel suelo urbanizado a la entrada en vigor de estas Normas Subsidiarias, o bien que así lo sea por desarrollo y ejecución de éstas.

2. Dentro de esta clase de suelo se establecen tres subclases

a. Suelo urbano consolidado, que es aquel que cuenta con todos los requisitos que determina la legislación vigente para esta clase de suelo. Las posibles actuaciones en este suelo vienen, sin más, condicionadas por la aplicación directa de las Normas Subsidiarias.

b. Suelo urbano sin consolidar, lo componen los suelos vacantes interiores o adyacente a los de la subclase anterior. Están sujetos a la transformación efectiva del suelo por medio de la gestión y ejecución de las unidades de ejecución delimitadas.

c. Suelo urbano en transición, está compuesta por todos aquellos suelos en desarrollo urbanístico, pero que a la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias no estén totalmente gestionados o ejecutados. En esta subclase las Normas Subsidiarias asumen su ordenación y resuelven con normas transitorias su normalización.

3. El suelo urbano atendiendo a su uso y morfología de urbanización y edificación se califica conforme a las siguientes zonas:

Residencial

Consolidado

Sin consolidar

Edificaciones existentes en la Vega

Actividades económicas y usos no residenciales

Verde Público

Equipamientos

4. El suelo urbano aparece delimitado en el plano de 'Estructura General del Término Municipal' y se regula en el capítulo segundo Régimen del Suelo Urbano de este Título.

### **Artículo 2.7. Suelo urbanizable.**

1. Se caracteriza por estar destinado por el Plan a ser soporte del crecimiento urbano previsto y está constituido por cada uno de los sectores de suelo sujetos a desarrollo por medio de los Planes Parciales correspondientes.

2. El suelo urbanizable aparece delimitado en el plano de 'Estructura General del Término Municipal' y se regula en el capítulo tercero Régimen del Suelo Urbanizable de este Título.

**Artículo 2.8. Suelo no urbanizable.**

1. Es aquel destinado a fines vinculados con la utilización racional de los recursos naturales y la protección del medio ambiente, y por tanto preservado del proceso de desarrollo urbano.

2. Se establecen las siguientes categorías o subclases de suelo no urbanizable:

1. Suelo no urbanizable de especial protección Zona3
2. Suelo no urbanizable de especial protección de la vía pecuaria del Camino Real de los Neveros
3. Suelo no urbanizable de especial protección de la vía pecuaria de la Cuesta de las Cabras
4. Suelo no urbanizable de especial protección de la red hídrica
5. Suelo no urbanizable preservado por el planeamiento municipal en la Vega
6. Suelo no urbanizable preservado por el planeamiento municipal en las Lomas

3. La delimitación general del suelo no urbanizable aparece fijada en el plano de 'Estructura General del Termino Municipal' y su régimen jurídico se recoge en el capítulo cuarto Régimen del Suelo No Urbanizable de este Título.

**Artículo 2.9. Suelo Urbano.**

Suelo urbano es el delimitado como tal en los planos de las Normas Subsidiarias.

**Artículo 2.10. Desarrollo urbanístico del suelo urbano**

1. En el Plano de Delimitación de Ámbitos de Gestión se señalan y delimitan aquellas Unidades de Ejecución del suelo urbano en las que las Normas Subsidiarias explicitan el ulterior desarrollo o complemento de sus determinaciones mediante la formulación de instrumentos de planeamiento que responderán a los objetivos específicos que ellas contienen.

2. En el resto del suelo urbano, las Normas Subsidiarias contienen la asignación de usos pormenorizados para cada una de las zonas en que la estructura, así como la reglamentación detallada del uso y volumen de los terrenos y construcciones y demás determinaciones que a tal fin señalan el artículo 73 de la ley de la Comunidad Andaluza 1/1997.

3. El régimen urbanístico de las Unidades de Ejecución es el común al suelo urbano que se regula en las presentes Normas, sin perjuicio de las condiciones particulares que se señalen para la ordenación de dichas áreas, tanto en la documentación general de las NNSS cómo en las fichas pormenorizadas de cada una de ellas que se anexan.

Las determinaciones que se establecen para cada una de estas Unidades de Ejecución se entenderán a todos los efectos como determinaciones de las Normas Subsidiarias, sin perjuicio del margen de concreción que la ley o las propias Normas atribuyen a los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo o complemento.

4. Todas las Unidades de Ejecución se desarrollarán mediante Estudio de Detalle, por lo que, a tenor de lo dispuesto en el párrafo anterior, tanto la ordenación viaria como la ubicación de los suelos de reserva de uso y dominio público serán las fijadas en los planos de ordenación. La superficie concreta de cada uno de los usos que componen cada una de la unidades se expresan en las fichas de características correspondientes de manera aproximada. El propio Estudio de Detalle habrá de ajustar de forma definitiva estas superficies con arreglo a los porcentajes particulares y generales incluidos en las fichas, una que se cuenta con una medición exacta de la unidad mediante planos a escala conveniente ( uno es a quinientos o inferior ) y certeza en las lindes. En ningún caso la superficie del suelo con aprovechamiento privativo resultante podrá superar el cincuenta y cuatro (54) por ciento de la superficie total de la unidad.

5. De forma general, debido a que para el computo general de suelo de reserva para equipamientos y espacios libres públicos que hace esta Revisión de planeamiento se ha contemplado esta excepcionalidad y con el fin de que se pueda hacer actuaciones de vivienda para sectores de cualquier manera necesitados, la Corporación Municipal podrá destinar cualquiera de las parcelas de su propiedad o de resultados de cesiones de los particulares en las distintas Unidades de Ejecución para la promoción por sí o por mediación de cualquier organismo público, de Viviendas de Promoción Oficial.

6. Para la gestión urbanística de todas las Unidades de Ejecución se establece el Sistema de Compensación en las condiciones incluidas en el apartado 3. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN, del Título Primero de esta normativa urbanística.

**Artículo 2.11. Facultades y Derechos de los Propietarios de Suelo Urbano.**

1. Los derechos y deberes de los propietarios de los terrenos clasificados como urbanos son los contenidos en el Capítulo II de la ley 6/1998 y de forma particular en los artículos 13 y 14 . Por tanto, podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y a su edificación con arreglo al contenido normal de su derecho de propiedad, establecido en función de las determinaciones comunes de las Normas Subsidiarias y de las particulares que éstas asignen al área en que esté situada la finca correspondiente, sin perjuicio del efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que le afecten con arreglo a las disposiciones de dicha ley y de la ley de la Comunidad Andaluza 1/1997, de sus reglamentos y de las presentes Normas Subsidiarias.

### **Artículo 2.12. Derechos de los propietarios de suelo urbano.**

Los propietarios de suelo urbano tienen el derecho a completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares y a edificar éstos en las condiciones que en cada caso establezca la legislación urbanística y el planeamiento.

### **Artículo 2.13. Deberes de los propietarios de suelo urbano.**

1. Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado por la urbanización deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen —si aún no la tuvieron— la condición de solar, y edificarlos en plazo si se encontraran en ámbitos para los que así se haya establecido por el planeamiento y de conformidad con el mismo.

2. Los propietarios de terrenos de suelo urbano que carezcan de urbanización consolidada deberán asumir los siguientes deberes:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya en el ámbito correspondiente, a efectos de su gestión.

e) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento del correspondiente ámbito.

d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento. con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

e) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.

f) Edificar los solares en el plazo que. en su caso. establezca el planeamiento.

### **Artículo 2.14 Actuaciones en Áreas Remitidas a Planeamiento Ulterior.**

1. Hasta tanto no estén definitivamente aprobados los Planes Parciales y los Estudios de Detalles que las presentes Normas prevén en las áreas remitidas a planeamiento ulterior, no podrán llevarse a cabo las operaciones previstas en el Título IV de la ley de la Comunidad Andaluza 1/1997 y no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y usos del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimiento de tierra, obras de nueva edificación, modificación del uso de las mismas o demolición de construcciones.

2. No obstante, lo anterior, podrán llevarse a cabo la ejecución de las obras necesarias que el Ayuntamiento ordene, de oficio o a instancia de parte, para dar cumplimiento a las obligaciones que impone el artículo 245 de la ley de la Comunidad Andaluza 1/1997 para el efectivo mantenimiento de los terrenos urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, o las de demolición de edificaciones en situación de ruina.

### **Artículo 2.15. Cargas derivadas de la ejecución del planeamiento**

1. Todas las Unidades de Ejecución en suelo urbano deberán contribuir, de forma proporcional a sus superficies brutas, al total de los costos de las distintas obras que deben ser ejecutadas de forma general y para servicio directo de ellos, conforme a las determinaciones que en materia de obras de urbanización establecen estas Normas Subsidiarias.

Estas obras y el reparto de las cargas derivadas del planeamiento son y se establecen de la siguiente forma:

a) Soterramiento de la Línea aérea de transporte de energía eléctrica “El Fargue-Otura”, el coste de esta actuación se distribuirá entre las unidades afectadas proporcionalmente a sus superficies.

Unidad de Ejecución afectadas	Superficie bruta (m2s)	Índice de contribución (%)
-------------------------------	------------------------	----------------------------

UE24	50.490	19.63
UE25	20.400	7.54
UE26	49.400	19.21
UE27	72.750	28.29
UE28	4.540	1.76
UE29	60.615	23.57
TOTAL	258.195	100.00

3. El Ayuntamiento mediante los proyectos técnicos oportunos evaluará el diseño y coste total de las obras. El importe correspondiente a cada una de las Unidades de Ejecución será comprometido con el Ayuntamiento previamente a la aprobación inicial del Estudio de Detalle preceptivo para cada una de ellas, en las condiciones, solvencia y plazos que se acordase, para lo cual se abrirá la partida presupuestaria correspondiente.

**Artículo 2.16. Condiciones Generales Previas para la Edificación.**

1. El suelo urbano, además de las limitaciones que impone las Normas Subsidiarias y el planeamiento que lo desarrolle, en especial las establecidas en el artículo anterior, no podrá ser edificado hasta que no se dé cumplimiento a las siguientes condiciones:

- a) Que esté aprobada definitivamente la delimitación del polígono o Unidad de Ejecución en que se incluyen los terrenos.
- b) Que esté aprobado definitivamente el proyecto de urbanización o de obras, si uno u otro fueren necesarios para dotar de servicios urbanísticos al polígono o Unidad de Ejecución.
- c) Que éste totalmente ejecutada la urbanización del polígono o Unidad de Ejecución, 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 artículo siguiente.
- d) Que se hayan cumplimentado previamente los trámites necesarios conforme a estas Normas, del sistema de actuación correspondiente, en especial, para aquellas parcelas incluidas en polígonos o unidades de ejecución que el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o compensación haya adquirido firmeza y que estén formalizadas la totalidad de las cesiones obligatorias de terrenos, libres de cargas, gravámenes y ocupantes del correspondiente polígono o Unidad de Ejecución.

2. Tendrán la consideración de solar aquellas superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan las condiciones señaladas en el artículo 5.10. de estas normas urbanísticas.

**Artículo 2.17. Edificación Previa a la Condición de Solar.**

1. En cumplimiento de lo establecido en el apartado c) del número 1 del artículo anterior, los propietarios de terrenos del suelo urbano incluidos en polígonos o 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),b) y d) del número 1 del mismo artículo 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 de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte de las edificaciones.

c) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, por importe suficiente que garantice la ejecución 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 dentro del polígono, Unidad de Ejecución o etapa de ejecución, deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

3. Las etapas de ejecución deberán fijarse en áreas funcionalmente coherentes, procurando que su superficie, edificabilidad y equipamientos sean proporcionales a las de todo el polígono, y tendrán que ser aprobados por el Ayuntamiento.

4. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que les afecte y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado, y será en todo caso de aplicación lo dispuesto en el número 3 del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.



1. DETERMINACIONES GENERALES

**Artículo 2.18. Definición.**

1. Constituyen el suelo urbanizable los terrenos que se grafían con tal carácter en los planos Clasificación y Calificación.
2. El suelo urbanizable que clasifica estas Normas Subsidiarias no está delimitado en sectores, si bien éstas establecen las condiciones para su desarrollo.

**Artículo 2.19. Condiciones previas al Desarrollo del Suelo Urbanizable**

A fin de poder proceder al desarrollo del suelo urbanizable éste ha de ser sectorializado en áreas homogéneas que han de cumplir con todas y cada una de las condiciones que en este artículo se enumeran.

- a) Los sectores que se delimiten no pueden ser inferiores a cien mil (100.000) m<sup>2</sup>, al menos que se trate de un resto con imposibilidad física de obtener dicha superficie mínima.
- b) Cada sector debe de configurar un ámbito homogéneo y hacer posible la equilibrada disposición de los equipamientos y estructuras e infraestructuras urbanas.
- c) Dentro de cada uno de los sectores delimitados deberán incluir en su ámbito los terrenos afectados por las vías de comunicación y conexión a los sistemas generales municipales

**Artículo 2.20. Desarrollo del Suelo Urbanizable**

1. El suelo urbanizable se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores que se delimiten.
2. Los Planes Parciales se redactarán con arreglo a lo dispuesto en el Título I de éstas Normas y al contenido del presente Título.
3. Los Planes Parciales deberán referirse a un solo sector previamente delimitado de suelo urbanizable
4. Los Planes Parciales cumplirán en los diferentes sectores las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresan en estas Normas para cada uno de ellos.
5. Las ordenanzas de los Planes Parciales se atenderán a lo dispuesto en los Títulos Tercero, Cuarto y Quinto de las Normas Subsidiarias y a las condiciones y recomendaciones que se establecen en este Título.

**Artículo 2.21. Régimen Urbanístico de la Propiedad.**

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 Ley del Suelo y en las presentes Normas.

**Artículo 2.22. Aprovechamiento que otorgan las Normas Subsidiarias.**

1. Las Normas Subsidiarias establecen para el suelo urbanizable todo aquel aprovechamiento resultante de aplicar las condiciones urbanísticas establecidas para esta clase de suelo.
2. Conforme a como proceden estas Normas con las unidades de ejecución en suelo urbano, el computo total de los suelos destinados a zonas verdes, equipamientos, viales y patrimonio municipal de suelo ha de suponer al menos el cuarenta y seis (46) por ciento de la superficie total del sector, siempre que el resultado de aplicar los coeficientes y criterios establecidos en el anexo al Reglamento de Planeamiento, sea inferior a dicho porcentaje. En caso contrario se estará a lo establecido en dicho anexo.

3. El uso global del suelo urbanizable es residencial y las condiciones de edificación para las parcelas netas, una vez desarrollados los oportunos Planes Parciales, son las que corresponde a la zona nuevos desarrollos.

4. Para esta clase de suelos se asigna una densidad de viviendas máxima de veinticinco (25) viviendas por hectárea de suelo bruto.

#### **Artículo 2.23. Derechos de los propietarios de suelo urbanizable.**

Los propietarios de suelo clasificado como urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a la naturaleza rústica de los mismos. Además, tendrán derecho a promover su transformación instando de la Administración la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo, de conformidad con lo que establezca la legislación urbanística.

#### **Artículo 2.24. Deberes de los propietarios de suelo urbanizable.**

La transformación del suelo clasificado como urbanizable comportará para los propietarios del mismo los siguientes deberes:

1. Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.

2. Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya o adscriba al ámbito correspondiente.

3. Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que ésta genere, de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el planeamiento general.

4. Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento del sector o ámbito correspondiente.

5. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

6. Costear o ejecutar la urbanización del sector o ámbito correspondiente.

7. Edificar los solares en el plazo que, en su caso, establezca el planeamiento.

#### **Artículo 2.25. Actuaciones en Suelo Urbanizable Previas al Desarrollo de los Sectores.**

1. No se podrá conceder licencia municipal para el Proyecto de Urbanización correspondiente a cualquier Sector o Polígono de Actuación del mismo en tanto no estén totalmente garantizadas la efectiva puesta en servicio de las vías de comunicación y conexión a los sistemas generales municipales.

2. Los sectores de suelo urbanizable no podrán 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 se establece en el artículo siguiente.

d) No se hayan formalizados las cesiones obligatorias de suelo.

3. 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 hayan de dificultar las ejecuciones del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales a que se refiere el artículo 17 de la ley 6/1998 con las garantías expresas que el mismo prevé en orden a su demolición.

4. 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.

#### **Artículo 2.26. 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 cumplan los siguientes requisitos simultáneamente:

a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno u otro fuese necesario para la distribución de beneficios y cargas del Plan.

b) Que la infraestructura básica del polígono esté ejecutada en su totalidad y que, por el estado de realización de las obras de urbanización de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se 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 Índice de Precios al Consumo. 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 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 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) Red de gas.
- i) Galerías de servicios.
- j) Obra civil de los parques y jardines públicos.
- k) 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) Capa de rodadura de pavimento.
- d) Red de riego e hidrantes.
- e) Los servicios de fondo de saco o accesos a las parcelas.
- f) Acondicionamiento de los espacios libres privados que forman parte de la parcela para la que se haya concedido licencia de edificación.
- g) Plantaciones, servicios y complementos de parques y jardines públicos.

4. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro del polígono o etapa 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 todo el polígono 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 alcantarillado.

7. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicaría la trasgresión 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 hubiere prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

#### **Artículo 2.27. Ejecución del Planeamiento.**

1. Los Planes Parciales que se formulen en cada uno de los sectores del suelo urbanizable contendrán su división de polígonos y señalarán el sistema de actuación correspondiente a cada uno de ellos, de conformidad, en su caso, con las previsiones del Normas Subsidiarias.

2. No podrán delimitarse, dentro de un mismo sector, polígonos cuyas diferencias de aprovechamiento entre sí, o con relación al aprovechamiento de la zona o del sector, sean superiores al quince por ciento (15%). Cuando las diferencias de éstos sean inferiores a dicho porcentaje habrá que estar a lo establecido en el artículo 37 del Reglamento de Gestión Urbanística.

3. Los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable deberán ejecutar los Planes Parciales de cada sector en el plazo máximo de cuatro (4) años a partir del momento que se determina en este artículo, 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, ejecutado la urbanización del sector y formalizado las cesiones obligatorias.

#### **Artículo 2.28. Cargas derivadas del Planeamiento.**

1. Todos los Sectores en suelo urbanizable deberán ejecutar las infraestructuras y sistemas interiores a su perímetro, establecidos en estas Normas Subsidiarias, para lo que los Planes Parciales deberán asumirlos y detallarlos, aunque sobrepase en su dimensionamiento las estrictas necesidades del ámbito de actuación.

## **2. CONTENIDO DE LOS PLANES PARCIALES**

#### **Artículo 2.29. Contenido de los Planes Parciales.**

El contenido y documentación exigible a los Planes Parciales se elaborará con el grado de precisión y con arreglo a los criterios que para cada uno de los documentos se detallan en los artículos posteriores.

#### **Artículo 2.30. 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 los edificios, su calidad y estado y 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 Normas Subsidiarias para el sector, pudiendo concentrarlos en función de la información urbanística y de los estudios complementarios que se realizaren.

3. Analizará las posibles opciones para la ordenación y justificará la procedencia de las características de la ordenación que se desarrolle, 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 del viario público del Plan Parcial.
- c) Superficie de parques y jardines de cesión obligatoria.
- d) Superficie de las parcelas para servicios públicos o de interés social de cesión obligatoria.
- e) Superficie edificables (suma de la de las parcelas edificables).
- f) Superficie total edificable (suma de la de todas las plantas).
- g) Justificación del cálculo del número de viviendas por Hectárea
- h) Dotación de plazas de estacionamiento y de garaje

#### **Artículo 2.31. Plan de Etapas y Programas de Actuación del Plan Parcial.**

1. Los Planes Parciales expresarán, si procede, las etapas de su ejecución, señalando los polígonos que comprendieran 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 la Administración Actante, del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la junta de Compensación en los diferentes polígonos, 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 Plan Parcial, en caso contrario.
- c) El que corresponda al inicio y terminación de las obras de urbanización e implantación 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.

#### **Artículo 2.32. Estudio Económico y Financiero del Plan Parcial.**

El estudio económico y financiero contendrá:

- a) La evaluación económica de la implantación de los servicios 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; red 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 su implantación diera lugar.

### **Artículo 2.33. Conformidad de las compañías suministradoras.**

La documentación del Plan Parcial deberá incorporar la conformidad de las compañías suministradoras de agua, energía eléctrica, teléfono y gas con la capacidad de las redes y plazos de conexión previstos.

### **Artículo 2.34. Garantía de caudal de agua suficiente**

Deberá aportarse documentación suficiente a fin de garantizar el abastecimiento de agua para consumo de la población que vaya a ocupar la zona o sector ámbito del Plan. Para ello deberá incluirse expresamente el número de habitantes previsto en base a la edificabilidad a realizar.

### **Artículo 2.35. Planos de Información del Plan Parcial.**

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 Normas Subsidiarias.
- b) Ordenación establecida por las Normas Subsidiarias 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 tuviera, 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.

### **Artículo 2.36. Planos de Ordenación del Plan Parcial.**

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 conserva. los planos de proyecto serán como mínimo.

- a) Plano de zonificación, a escala mínima 1:1000, que comprenderá la delimitación de las zonas correspondiente a las distintas intensidades de los usos pormenorizados, al sistema de espacios libres y a las reservas de suelo para dotaciones y centros de servicio, todo ello en relación con la red viaria, incluida la de peatones. Cada zona se caracterizará por un número de orden, por 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, a escala mínima 1:1000, 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 la señalización de tráfico, la denominación de calles y plazas y el sentido de numeración de 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 libres públicos, a escala mínima 1:1000, 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 al origen y posición de curvas e intersecciones.

d) Plano de esquemas de las redes de servicios, a escala mínima 1:1000, 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, y red de canalización telefónica. Contendrá un esquema de compatibilización de servicios mediante secciones transversales. Se incluirá la descripción de sus principales características, diferenciando claramente los elementos que hayan de realizarse en galerías. El Plan Parcial definirá con exactitud las soluciones de acometida y vertido.

e) En caso necesario para la definición de la actuación, Plano de ordenación de los volúmenes edificables, viario interior, parcelación y espacios libres privados, a escala mínima 1:1000, que deberá especificar si es indicativo o vinculante. En él se definirá el suelo vinculado a cada edificio y se diferenciarán los espacios libres privados comunales de los individuales.

f) Plano de delimitación de polígonos de actuación y etapas de ejecución, a escala mínima 1:1000, que se realizará sobre un plano que integre la zonificación, la parcelación y los esquemas de servicio. Si el Plan Parcial establece para su ejecución la división de su territorio en polígonos, habrá de expresarse con toda precisión la delimitación de los mismos, así como el sistema de actuación que a cada uno corresponda. Si el Plan Parcial contiene la delimitación de polígonos, señalará el orden de prioridad para su ejecución.

#### **Artículo 2.37. Ordenanzas Regulatoras del Plan Parcial.**

El Plan Parcial contendrá unas Ordenanzas reguladoras de la edificación y los usos que se desarrollarán en los términos que señala la Ley del Suelo, satisfaciendo, en todo caso, las previsiones de las Normas Subsidiarias, tanto las relativas a su clase de suelo como las condiciones generales, el contenido que para cada sector se asigna y los conceptos y criterios que respecto a la ordenación se exponen en el capítulo Cuarto de este Título.

### **3. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LOS PLANES PARCIALES.**

#### **Artículo 2.38. Estudios de Detalle.**

En desarrollo de los Planes Parciales podrán formularse Estudios de Detalle, con el contenido enunciado en el artículo 1.13, con las condiciones determinadas en el Título I 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 de 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 exprese, en la comparación con la solución primitiva, la ocupación del suelo, las alturas máximas, la edificabilidad y el número de viviendas.

c) Planos de la ordenación que, a escala 1:500, sobre el parcelario municipal, expresarán las determinaciones que se completen, adapten o reajusten, con referencias 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 o perfiles a escala horizontal (1:500) y vertical (1:200); 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.

### **Artículo 2.39. 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 de detalle.
  - d) Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico- 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 el Título Cuarto de estas Normas y en los pliegos de condiciones económico-facultativas habrán de recogerse 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 conveniente.
  
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 servicio.
  - j) Parques, jardines y acondicionamientos 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.

## 4. CONDICIONES DE ORDENACIÓN

### **Artículo 2.40. Criterios de Ordenación.**

Los Planes Parciales diseñarán su ordenación con arreglo a las determinaciones contenidas en la ficha del sector y a los criterios que les sean de aplicación de los enumerados a continuación:

- a) Los elementos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos, determinando sus características.
  
- b) Se cuidarán las condiciones de borde con los suelos colindantes, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios.
  
- c) Se diseñará un sistema de áreas estanciales jerarquizadas, distribuidas de tal forma que ofrezcan una accesibilidad semejante a todos los vecinos. Los distintos tipos de áreas estanciales 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.
- d) 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.
  
- e) Se proyectará el mobiliario urbano y los servicios mínimos necesarios para hacer confortables los espacios públicos.
  
- f) Se favorecerá la integración de locales destinados a usos no residenciales compatibles con el uso residencial.



- g) Los centros escolares se integrarán, preferentemente, de tal forma que dispongan de la fachada imprescindible para resaltar la singularidad del uso y asegurar un acceso cómodo.
- h) La situación de las áreas destinadas al equipamiento que hayan de reservarse para templos, centros asistenciales, sanatorios, parques deportivos y demás servicios de interés público y social, se establecerá estudiando su relación con las redes viarias y de peatones, a fin de garantizar se accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística del Plan.
- i) Se determinará con exactitud la situación de los centros de servicio afectados a la infraestructura de las redes, habiendo de ser incluido su uso pormenorizado, con indicación de la naturaleza del dominio que corresponda.
- j) Las actividades no residenciales de la unidad residencial se concentrarán preferentemente alrededor de los distribuidores locales y de las calles que comunican éstos con las áreas centrales.

#### **Artículo 2.41. Reservas de Suelo para Dotaciones.**

1. La reserva de suelo para dotaciones se dimensionará de acuerdo a lo previsto en el Anexo del Reglamento de Planeamiento.
2. A efectos de las reservas de suelo para equipamiento Comercial y Social se establece una edificabilidad máxima de un (1) metro cuadrado construido por metro cuadrado de suelo (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).
3. La reserva de suelo para Centros Docentes se hará buscando agrupaciones que permitan instalar unidades completas, con arreglo a las directivas vigentes en la legislación sectorial.
4. 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.

#### **Artículo 2.42. Parques y Jardines Públicos.**

1. El sistema de espacios públicos se adaptará al modelado de los terrenos; para ello se evitarán movimientos de tierra que puedan desnaturalizar su carácter.
2. Los elementos morfológicos e hidrológicos singulares - arroyos, vaguadas, etc,- se preservarán como componentes caracterizadores del paisaje urbano.
3. Las agrupaciones de árboles se integrarán en el sistema de áreas estanciales y las líneas de arbolado en el de calles y paseos, se evitarán los movimientos de tierra en las inmediaciones del arbolado y no se alterará el nivel del suelo dentro de la proyección de sus copas. Se permitirá trasplantar aquellos árboles cuyo emplazamiento resulte incompatible con las determinaciones del Normas Subsidiarias. Se conservarán, en lo posible, los árboles existentes de porte notable.

#### **Artículo 2.43. 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 prevista en las Normas Subsidiarias- siendo obligatorias las conexiones por ellas determinadas- 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 suficientes 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 circulaciones y, si procede, de la implantación del 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 aseguran 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, conforme a las secciones tipo que se determinan.

#### **Artículo 2.44. Condiciones de los Estacionamientos.**

1. El Plan Parcial señalará la reserva de terrenos correspondiente a estacionamientos.
2. El estacionamiento se resolverá preferentemente al aire libre, en las propias calles o en espacios adyacentes y en las parcelas privadas. En ese caso se conservará en el viario un número de plazas equivalentes, como mínimo, al cincuenta por ciento (50) de las exigidas globalmente.
3. El estacionamiento al aire libre en las calles se dispondrá preferentemente en fila, en bandas de doscientos (200)centímetros de anchura situadas entre las aceras y la calzada.
5. Se evitarán los estacionamientos en grandes plataformas. Cuando éstos sean imprescindibles, se arborarán con especies de porte grande, formando una malla regular.

#### **Artículo 2.45. Condiciones de la Edificación.**

1. Las Ordenanzas de los Planes Parciales respetarán las condiciones generales de la edificación contenidas en el Título Quinto.
2. Los Planes Parciales desarrollarán el sistema de ordenación más coherente con las determinaciones que tengan asignadas para su sector.

#### **Artículo 2.46. Condiciones de Uso.**

Los Planes Parciales pormenorizarán en el espacio los usos cuya implantación prevean, con arreglo a lo que sobre el particular establecieran estas Normas. Las condiciones particulares se adaptarán a lo que se establece en el Título Tercero.

1. DETERMINACIONES GENERALES

**Artículo 2.47. Ámbito.**

1. Las normas contenidas en el presente Título serán de aplicación a los suelos clasificados como no urbanizables.
2. Sus delimitaciones son las grafadas en el 1. Plano de Estructura General del Término Municipal (E 1/5.000).

**Artículo 2.48. Régimen Jurídico de la Propiedad en el Suelo no Urbanizable.**

Cualquiera que sea la zona, el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación al uso y a las transformaciones que sobre él impongan estas Normas y los instrumentos que lo desarrollen, no dará derecho a ninguna indemnización, siempre que tales limitaciones no afecten al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que le es propio por su explotación efectiva, o no constituyesen una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

**Artículo 2.49. Derechos de los propietarios de suelo no urbanizable.**

1. Los propietarios del suelo clasificado como no urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los terrenos, debiendo destinarla a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos u otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, y dentro de los límites que, en su caso, establezcan las leyes o el planeamiento.

Excepcionalmente, a través del procedimiento previsto en la legislación urbanística, podrán autorizarse actuaciones específicas de interés público, previa justificación de que no concurren las circunstancias previstas en el apartado 1 del artículo 9 de la Ley 6/1998.

2. En el suelo no urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, sin que, en ningún caso, puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

**Artículo 2.50. Parcelaciones Rústicas.**

1. En el suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas. Dichas parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria, y, en cualquier caso, no podrán dar lugar a parcelas de dimensiones inferiores a aquellas que racional y justificadamente puedan albergar una explotación agropecuaria viable en función de las características específicas.

2. Con carácter general, la parcela mínima en Suelo No Urbanizable, a efectos de su posible edificación, y para los distintos usos que se definen en éste Título no será en ningún caso inferior a la establecida en la legislación sectorial agraria vigente.

3. Quedan excepcionados por su propia naturaleza de dichos parámetros las parcelaciones de terrenos destinadas a la implantación de:

Infraestructuras.

Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas.

Yacimientos arqueológicos.

Vías pecuarias.

Usos declarados de utilidad pública e interés social.

### **Artículo 2.51. Prevención de las Parcelaciones Urbanísticas.**

1. Por la propia naturaleza de los suelos no urbanizables, queda expresamente prohibida su parcelación urbanística.
2. Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta o cuando, aún no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un proceso urbanizador unitario.
3. Igualmente, se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico, cuando presente al menos una de las siguientes manifestaciones:
  - a) Tener una distribución, forma parcelaria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre.
  - b) Disponer de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos (2) metros, con independencia de que cuenten con encintado de acera.
  - c) Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto, cuando sean canalizaciones subterráneas: de abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto, con estación de transformación común a todas ellas; de red de saneamiento con recogida única, o cuando cualesquiera de los servicios discorra por espacios comunales.
  - d) Incumplir en alguna parcela las condiciones que las Normas establecen para la zona de suelo de que se trate.
  - e) Existir publicidad, claramente mercantil, en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización de dicha implantación y el órgano que la otorgó.
4. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.
5. No podrán proseguirse la ejecución de las parcelaciones que pudieran generar situaciones incompatibles con estas Normas, por implicar transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos, o constituir núcleos de población.

### **Artículo 2.52. Núcleo de Población.**

1. Se entenderá por núcleos de población a los efectos de las presentes Normas Subsidiarias, todo asentamiento humano que genere objetivamente las cuatro demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes, red de suministro de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público y sistema de accesos viarios, que son características de las áreas urbanas consolidadas.
2. Igualmente tendrá la consideración de núcleo de población en el caso de solicitud de licencia de una nueva edificación situada a menos de doscientos (200) metros de otra ya edificada, en cualquier clase de suelo, dentro del Suelo No Urbanizable zona de Vega (Subclases 1 y 5), y trescientos (300) metros en el resto del Suelo No Urbanizable. Esa misma consideración deberá observarse entre cualquier nueva edificación y el perímetro del suelo urbano.

## **2. SUBCLASES Y USOS EN SUELO NO URBANIZABLE**

### **Artículo 2.53. Subclases de suelo no urbanizable**

1. A los efectos de determinar cautelas y protecciones específicas se delimitan las siguientes áreas homogéneas de suelo no urbanizable.

1. Suelo no urbanizable de especial protección Zona3  
Corresponde esta subclase al área delimitada por el Potaug como Zona3. Suelo afectado al sistema de espacios libres con excepcional valor productivo. Se sitúa en la Vega al otro lado de la carretera a Cájar hasta el perímetro municipal, al que sobrepasa.
2. Suelo no urbanizable de especial protección de la vía pecuaria del Camino Real de los Neveros  
Conforme a la reglamentación central y autonómica se han delimitado los suelos afectados por esta vía pecuaria que pertenecen al suelo especialmente protegido.
3. Suelo no urbanizable de especial protección de la vía pecuaria de la Cuesta de las Cabras  
Conforme a la reglamentación central y autonómica se han delimitado los suelos afectados por esta vía pecuaria que pertenecen al suelo especialmente protegido.
4. Suelo no urbanizable de especial protección de la red hídrica  
Es la que corresponde a los elementos y suelos descritos en la vigente ley de aguas. Se delimita como cauce de propiedad pública una franja de quince (15) metros centrada sobre el eje del propio cauce.
5. Suelo no urbanizable preservado por el planeamiento municipal en la Vega.  
Es el área delimitada entre la carretera a Monachil y el límite del suelo urbano municipal, cuyo uso mayoritario aún sigue siendo el de cultivo en régimen de regadío en recesión que mantiene la estructura parcelaria y de riego; con inclusión de nuevos usos ajenos y desgajada del resto de la zona de alto valor productivo ( Suelo no urbanizable de especial protección Zona3 ) por la doble barrera , natural y artificial, que suponen el cauce del río Monachil y la carretera que une Cájar con la Ronda Sur.
6. Suelo no urbanizable preservado por el planeamiento municipal en las Lomas  
Este área es la comprendida al Oeste del término municipal con acusadas pendientes ( mayores al 15%) y difícil acceso, que ocupando las cotas más altas que definen el perfil exterior del municipio. Sus usos están vinculados a la producción en secano del terreno natural.

#### **Artículo 2.54. Definición de usos**

1. En el suelo no urbanizable se regulan los siguientes usos:
  - a) Usos agropecuarios.  
Engloba todo tipo de actividades relacionadas con la producción agropecuaria, entendiéndose como tales la agricultura extensiva en secano o regadío, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura o floricultura a la intemperie o bajo invernadero, la explotación maderera, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre, la cría de especies piscícolas, la caza y la pesca.
  - b) Usos vinculados a las obras públicas.  
Engloban todo tipo de actividades relacionadas con la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas; y específicamente el uso del suelo donde se implantan las infraestructuras.
  - c) Usos cuya utilidad pública o interés social radiquen en sí mismos o en la conveniencia de su emplazamiento en el medio rural.  
Engloban fundamentalmente a aquellas actividades que disponen de una declaración formal de utilidad pública o interés social en virtud de la Ley o de un acto administrativo concreto y que hayan de emplazarse en esta clase de suelo, a cuyos efectos no se podrá considerar en ningún caso como justificación la propiedad o la valoración del suelo.
  - d) Uso residencial  
Uso residencial es el de aquellos edificios o parte de ellos destinados a vivienda, es decir, aquella situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otro de distinto uso y con accesos exclusivos.
  - e) Uso Cementerio  
El uso de cementerio deberá de regirse por la legislación sectorial vigente, en particular, por el Reglamento De Policía Mortuoria de la Comunidad Autónoma.
2. En todo lo que no colisione con lo regulado en la normativa especial de usos y edificación para el suelo no urbanizable, serán de aplicación a estos usos las determinaciones de las normas generales establecidas en los Títulos Cuarto y Sexto.

**Artículo 2.55. Condiciones Específicas de la Edificación Vinculada a cada tipo de Uso.**

1. **Condiciones de la edificación vinculada a la producción agropecuaria.** Según sus características propias, estas edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

**A) Casetas para almacenamiento de aperos de labranza:**

a) Se separarán cuatro (4) metros de los linderos de los caminos, tres (3) metros de los linderos de las fincas colindantes y veinte (20) metros del límite del suelo no urbanizable.

b) Su superficie no superará los dieciséis (16) metros cuadrados.

c) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de tres (3) metros.

d) Carecerán de cimentación sólida.

a) No se podrá construir ninguna edificación en parcela de superficie inferior a la mínima descrita en el apartado 2 del artículo 2.50. Si podrán instalarse en aquellas parcelas cuya superficie sea inferior a este mínimo en el momento de la aprobación de esta Revisión del planeamiento municipal.

**B) Invernaderos o protección de cultivos.**

a) No se permitirá ninguna protección extensiva de los cultivos que suponga la cobertura de más del 10% de la parcela

**C) Instalaciones anejas y para la primera transformación de productos de la explotación.**

a) Se separarán cuatro (4) metros de los linderos de los caminos, tres (3) metros de los linderos de las fincas colindantes y doscientos (200) metros del límite del suelo no urbanizable.

b) No se podrá construir ninguna edificación en parcela de superficie inferior a la mínima descrita en el apartado 2 del artículo 2.50.

c) En ningún caso ocuparán una superficie conjunta superior al diez por ciento (10%) de la finca. En el caso de que la instalación dé servicio a propiedades diferentes deberá justificarse documentalmente. A efectos del cómputo de la superficie ocupada se tendrá en cuenta las posibles instalaciones individuales.

d) Respetarán una separación mínima a linderos de siete (7) metros.

e) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros y la máxima total, de seis (6) metros.

f) Resolverán en el interior de su parcela el aparcamiento de vehículos.

g) Estas instalaciones se tramitarán como instalaciones de Utilidad Pública e Interés Social

**D) Establos, Granjas avícolas y similares:**

a) Se separarán un mínimo de quince (15) metros de los linderos de la finca. En todo caso, su separación al límite del suelo urbano o a otros lugares donde se desarrollen actividades que originen presencia permanente o concentraciones de personas, no será inferior a quinientos (500) metros ni a la fijada por la legislación sectorial de aplicación.

b) No se podrá construir ninguna edificación en parcela de superficie inferior a la mínima descrita en el apartado 2 del artículo 2.50.

c) En ningún caso ocuparán una superficie conjunta superior al diez por ciento (10%) de la finca. En el caso de que la instalación dé servicio a propiedades diferentes deberá justificarse documentalmente. A efectos del cómputo de la superficie ocupada se tendrá en cuenta las posibles instalaciones individuales.

d) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros y la máxima total de seis (6) metros.

e) 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 ni caminos.

f) Se regirán, en lo que les afecte, por la normativa sectorial.

g) Estas instalaciones se tramitarán como instalaciones de Utilidad Pública e Interés Social.

## **2. Condiciones de la edificación vinculada a las obras públicas:**

a) Se separarán cuatro (4) metros de los linderos de los caminos y de las fincas colindantes.

b) La altura máxima será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

c) Cumplirán cuantas disposiciones de estas Normas o de la regulación sectorial de carácter supramunicipal le fuere de aplicación.

## **3. Condiciones de edificación vinculada a los usos de utilidad pública e interés social.**

a) No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensiones menor que cinco mil (5.000) metros cuadrados.

b) Las construcciones se separarán seis (6) metros de los linderos de la finca y doscientos (200) desde el perímetro del suelo urbano. En el caso particular de los suelos no urbanizables que se sitúan junto a la Avenida de Andalucía, estará permitido la instalación de este tipo de edificaciones distanciándose al menos quince (15) metros del dominio público de la vía mencionada.

c) La edificación máxima será de siete (7) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.

d) La altura máxima de la edificación será de siete (7) metros, que se desarrollarán en un máximo de dos (2) plantas. En caso de necesidad de mayor altura, ésta ha de ser argumentada suficientemente y fijada tras la oportuna evaluación del impacto ambiental.

e) Se dispondrá al menos una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados edificados. En todo caso todas las plazas de aparcamiento deberán estar en el interior de la parcela.

f) Cumplirán las condiciones generales de estas normas que para las diferentes instalaciones fueran de aplicación y la regulación sectorial municipal y supramunicipal.

## **4. Condiciones de edificación vinculada al uso residencial:**

a) No se podrá construir ninguna edificación en parcela de superficie inferior a la mínima descrita en el apartado 2 del artículo 2.50.

b) Las edificaciones se separarán de los linderos una distancia superior a la altura de la edificación y, en ningún caso, inferior a cuatro (4) metros y doscientos (200) desde el perímetro del suelo urbano.

c) La superficie edificada no superará los ciento cincuenta (150) metros cuadrados, sin considerar la superficie edificada que sea precisa para desarrollar actividades distintas de las previstas en el presente apartado.

d) La altura máxima de la edificación será de siete (7) metros, desarrollada en un máximo de dos (2) plantas.

e) Cumplirá las condiciones generales señaladas en estas Normas para las viviendas en los suelos con destino urbano, y cuantas le fuesen de aplicación de carácter municipal o supramunicipal.

g) Las viviendas no podrán construirse en tipología de vivienda colectiva y para obtener la correspondiente licencia municipal deberán acreditar que no constituyen núcleo de población, para lo cual deberán obtener y aportar la preceptiva autorización previa con arreglo al procedimiento establecido por el párrafo 2 del artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.

## **5. Condiciones del uso Cementerio.**

a) En la Zona de Suelo No Urbanizable, Cementerio, el uso será exclusivamente el indicado.

b) Dentro de esta uso se permitirán todos aquellos que sean complementarios y relacionados con el principal y a la vez tendentes a ofrecer un mejor y completo servicio de este equipamiento.

c) Fuera de lo expuesto en el punto anterior, no se podrán conceder licencias de edificación excepto aquellas que con carácter provisional queden suficientemente razonadas y atendidas al régimen general de este tipo de edificación.

d) Este uso se regirá por lo establecido en el Reglamento de Policía Mortuoria de la Comunidad Autónoma .

## **6. Condiciones del uso Equipamiento Público en suelo no urbanizable.**

Este suelo se destinará a mantener las instalaciones del depósito de , su uso por tanto será el que le pueda corresponder como consecuencia del mantenimiento y actualización de dichas instalaciones.

### **Artículo 2.56. Clases de usos**

Según su mayor o menor posibilidad de implantación en el suelo no urbanizable, los usos pueden ser:

a) Usos autorizables: son aquellos que, previa licencia municipal y, en su caso, autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo, pueden implantarse en esta clase de suelos, siempre y cuando se acredite específicamente en cada supuesto que el impacto producido es admisible en relación con las normas de carácter general establecidas para cada zona.

b) Usos prohibidos: son aquellos cuya implantación está expresamente excluida.

### **Artículo 2.57. Condiciones particulares de las subclases de suelo no urbanizable**

1. Tanto la parcela mínima como los usos permitidos para cada uno de las subclases de suelo urbanizable son las establecidas en los artículos anteriores.

2. En la subclase denominada suelo no urbanizable de especial protección de las vías pecuarias por su carácter público no está permitido ningún uso de los descritos y su régimen de uso y disfrute es el dispuesto en la legislación sectorial.

En el suelo clasificado como no urbanizable y que se sitúe en los márgenes exteriores al perímetro de la subclase denominada suelo no urbanizable de especial protección de la red hídrica y en un ancho de cien (100) metros en paralelo a la línea del cauce, no se podrá establecer ninguna edificación sin la autorización del organismo de cuenca. Su régimen específico será el regulado en la legislación sectorial vigente.

3. Los usos y transformaciones autorizables en la subclase "suelo no urbanizable de especial protección Zona3", sin perjuicio, en su caso, de la necesidad de previo procedimiento de prevención ambiental, son los que siguen y que quedan definidos en el anexo 3 del Potaug:

Todos los relativos a la explotación agrícola, forestal y ganadera, excepto:

Construcción de viveros e invernaderos

Construcción de viviendas agrícolas

Talas indiscriminadas o masivas de especies distintas al chopo

Relleno y sellado de canteras a cielo abierto.

Todos los relativos a la construcción y mejora de infraestructuras, excepto:

Construcción de vertederos

Construcción de instalaciones para la mejora del uso público

Construcción de pistas para instalaciones deportivas

Construcción de instalaciones de restauración

Construcción de industrias agropecuarias

Mejora y dotación de servicios urbanos a núcleos existentes

Y quedan prohibidos el resto de usos y transformaciones que se relacionan en el anexo 3 a la normativa del Potaug



### Artículo 2.58. Normas generales.

Estas Normas consideran las edificaciones existentes en el suelo no urbanizable como usos y elementos consolidados, por lo que no los califica como fuera de ordenación.

1. Las edificaciones existentes son las relacionadas en este apartado de catálogo. En ellas será de aplicación la ordenanza particular contenida en el artículo 6.8.
2. Cada uno de los elementos del catálogo de edificaciones en suelo no urbanizable se identifica con un número tanto en el plano de ordenación general como en la ficha que sigue. Los parámetros que se describen de cada uno de ellos son los imprescindibles para la aplicación de estas Normas Subsidiarias y son aproximados con la intencionalidad de definir el elemento con mayor precisión. El valor correcto de estos parámetros deberá ser justificado documentalmente por el propietario, en base a un levantamiento exacto del edificio existente, en el caso de solicitud de licencia de reforma o ampliación.
3. La inclusión de las edificaciones en este catálogo no supone su legalización, el régimen de fuera de ordenación se aplicará en aquellas que no se encuentren dentro de la legalidad urbanística, según establece el artículo 137 de la ley de la comunidad autónoma 1/97.

EDIFICIO 1	
	
USO	RESIDENCIAL
SUPERFICIE CONSTRUIDA	350 M2
SUPERFICIE OCUPADA	210 M2
NÚMERO DE PLANTAS	2

EDIFICIO 2



USO	RESIDENCIAL
SUPERFICIE CONSTRUIDA	400 M2
SUPERFICIE OCUPADA	245 M2
NÚMERO DE PLANTAS	2

EDIFICIO 3



USO	RESIDENCIAL
SUPERFICIE CONSTRUIDA	300M2
SUPERFICIE OCUPADA	175M2
NÚMERO DE PLANTAS	2

EDIFICIO 4



USO	ACTIVIDAD ECONÓMICA
SUPERFICIE CONSTRUIDA	600M2
SUPERFICIE OCUPADA	600M2
NÚMERO DE PLANTAS	1

EDIFICIO 5



USO	RESIDENCIAL
SUPERFICIE CONSTRUIDA	300M2
SUPERFICIE OCUPADA	175M2
NÚMERO DE PLANTAS	2

EDIFICIO 6



USO	ACTIVIDAD ECONÓMICA
SUPERFICIE CONSTRUIDA	1400M2
SUPERFICIE OCUPADA	1400M2
NÚMERO DE PLANTAS	1

EDIFICIO 7



USO	RESIDENCIAL
SUPERFICIE CONSTRUIDA	250M2
SUPERFICIE OCUPADA	125M2
NÚMERO DE PLANTAS	2

EDIFICIO 8



USO	RESIDENCIAL
SUPERFICIE CONSTRUIDA	250M2
SUPERFICIE OCUPADA	130M2
NÚMERO DE PLANTAS	2

EDIFICIO 9



USO	ACTIVIDAD ECONÓMICA
SUPERFICIE CONSTRUIDA	1.850 M2
SUPERFICIE OCUPADA	950 M2
NÚMERO DE PLANTAS	2 + A

EDIFICIO 10



USO	RESIDENCIAL
SUPERFICIE CONSTRUIDA	300M2
SUPERFICIE OCUPADA	150M2
NÚMERO DE PLANTAS	2

EDIFICIO 11



USO	RESIDENCIAL
SUPERFICIE CONSTRUIDA	250M2
SUPERFICIE OCUPADA	150M2
NÚMERO DE PLANTAS	2

EDIFICIO 12



USO	INDUSTRIA/ALMACENAJE
SUPERFICIE CONSTRUIDA	90 M2
SUPERFICIE OCUPADA	90 M2
NÚMERO DE PLANTAS	1

EDIFICIO 13



USO	RESIDENCIAL
SUPERFICIE CONSTRUIDA	350M2
SUPERFICIE OCUPADA	175M2
NÚMERO DE PLANTAS	2

EDIFICIO 14



USO	RESIDENCIAL
SUPERFICIE CONSTRUIDA	400M2
SUPERFICIE OCUPADA	205M2
NÚMERO DE PLANTAS	2

EDIFICIO 15



USO	RESIDENCIAL
SUPERFICIE CONSTRUIDA	250M2
SUPERFICIE OCUPADA	130M2
NÚMERO DE PLANTAS	2



EDIFICIO 16



USO	ACTIVIDAD ECONÓMICA
SUPERFICIE CONSTRUIDA	650 M2
SUPERFICIE OCUPADA	650 M2
NÚMERO DE PLANTAS	1

EDIFICIO 17



USO	ACTIVIDAD ECONÓMICA
SUPERFICIE CONSTRUIDA	500 M2
SUPERFICIE OCUPADA	1.500 M2
NÚMERO DE PLANTAS	2

**Artículo 2.59. Protección del Patrimonio Histórico.**

1. Será de obligatorio cumplimiento y aplicación la ley de protección del patrimonio histórico que sean de aplicación.
2. Estas normas subsidiarias son tendentes a la conservación de todos aquellos elementos que forman parte del soporte geográfico e histórico. Respecto a los aspectos de patrimonio urbano y tras la investigación previa se concluye que los únicos elementos históricos existente y que por tanto estas Normas cautelan, son la Iglesia de la Encarnación y el reconocimiento de la trama urbana de los asentamientos originarios. Este último se cautela suficientemente con el propio plano de alineaciones, contenido en el plano de Determinaciones Generales, donde se mantienen intactas estas tramas históricas.
3. La protección que se otorga a la Iglesia de la Encarnación es total. En este sentido, solo será permitida la licencia para obras de restauración.

**Artículo 2.60. Protección de Recursos Hidrológicos.**

Será de obligatorio cumplimiento y aplicación la legislación general y sectorial sobre aguas que sean de aplicación.

1. Cauces, riberas y márgenes:
  - a) Se entiende por álveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua al terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.
  - b) Se entiende por ribera las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas.
  - c) Se entiende por márgenes los terrenos que lindan con los cauces, los cuales están sujetos, en toda su extensión longitudinal, a una zona de servidumbre de cinco (5) metros de anchura para el uso público y a una zona de policía de cien (100) metros de anchura, en la que los usos y actividades posibles están condicionados.
2. Aguas subterráneas.
  - a) Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces de, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, el abastecimiento de pozos, zanjás, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.
  - b) La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas, solo 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. Vertidos líquidos.

Se prohíbe el vertido directo o indirecto en un cauce público, embalse, canal de riego, o acuífero subterráneo de aguas residuales cuya composición química o contaminación bacteriológica puede impurificar las aguas con daños para la salud pública o para los aprovechamientos inferiores, tanto comunes como especiales.

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 o subterráneas. El tratamiento de aguas residuales deberá de ser tal que se adecue a la capacidad autodepuradora del cauce o acuífero receptor, de modo que las aguas resultantes tengan la calidad exigible para los usos a que vayan destinadas, dentro siempre del respeto a las normas sobre calidad de aguas que resulten de aplicación.

En todo caso, la solicitudes de licencias para actividades generadoras de vertidos de cualquier índole quedarán condicionadas a la obtención de la correspondiente autorización de vertido con arreglo a lo dispuesto en el capítulo II del Título V de la vigente Ley de Aguas.

No se podrán localizar fosas o efectuar vertidos en lugares situados a menos de doscientos (200) metros de cualquier punto de captación de agua para consumo público.

Los vertidos industriales a la red general de alcantarillado sin tratamiento previo, serán autorizados cuando exista estación depuradora común en funcionamiento y no concurra ninguno de los siguientes supuestos:

- a) Que tales vertidos supongan algún tipo de riesgo para la red general, ya sea por sus características corrosivas, por la concentración de materiales sólidos o viscosos, por su naturaleza inflamable o explosiva o por producirse fuertes oscilaciones en el caudal del vertido.
- b) Que éstos incidan significativamente, por sí mismos o en combinación con otros vertidos, sobre la eficacia o el funcionamiento de la estación depuradora.
- c) Que contengan contaminantes tóxicos en cantidad tal como para suponer una amenaza para la calidad de las aguas receptores del vertido común final.

#### 4. Regulación de Recursos.

Para la obtención de licencia urbanística o de apertura correspondiente a las actividades industriales o extractivas y de conformidad con lo previsto en la Ley y Reglamento de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma, 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.

#### **Artículo 2.61. Protección de la Vegetación.**

1. Se considerarán masas arbóreas sujetas a las determinaciones del presente Plan las que reúnan alguna de las siguientes características.

- a) Se encuentren localizadas en cualquier clase de sistemas generales o locales.
- b) Se sitúe en zonas de uso o de dominio público o de protección de infraestructura.

2. La tala de árboles situados en masas arbóreas sujetas a las determinaciones de estas Normas quedarán sometidas al requisitos de previa licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sean necesario obtener de la autoridad competente en razón de la material.

3. Cualquier cambio de uso en zonas arboladas que implique la eliminación de parte de ellas, sólo se autorizará cuando el proyecto garantice:

- a) El mantenimiento de una cobertura arbolada equivalente al ochenta por ciento (80%) de la originaria.
- b) El cumplimiento de la obligación de reponer igual número de árboles que los eliminados en las zonas de dominio o de uso público, de las especies adecuadas.

#### **Artículo 2.62. Protección de la Fauna.**

En la solicitud de licencia para la realización de obras que puedan afectar a la libre circulación de especies animales en cauces naturales deberá incluirse entre la documentación a presentar los estudios que justifiquen la ausencia de impacto negativo sobre la fauna.

#### **Artículo 2.63. Protección del Suelo.**

1. Las solicitudes de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad que lleve aparejada la realización de movimientos de tierras en pendientes superiores al quince por ciento (15%), o que afecten a una superficie de más de dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m<sup>2</sup>) o a un volumen superior a cinco mil metros cúbicos (5.000 m<sup>3</sup>) deberán ir acompañadas de la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad de los suelos. La concesión de la licencia podrá realizarse únicamente cuando se justifique debidamente dichos extremos, y quedará condicionada a la no aparición de tales impactos negativos, así como a la adopción de las medidas necesarias para su corrección. Para la concesión de la licencia podrán exigirse garantías que permitan asegurar la realización de las actuaciones correctoras necesarias para garantizar la estabilidad de los suelos.

2. No resultará necesaria la obtención de previa licencia para los movimientos de tierras previstos en proyectos aprobados por la administración urbanística, En todo caso, dichos proyectos incorporarán el correspondiente estudio de impacto ambiental si su ejecución implica movimientos de tierras superiores a los umbrales establecidos en el apartado anterior.

#### **Artículo 2.64. Protección del Paisaje.**

1. La implantación de usos o actividades que por sus características pueden generar un importante impacto paisajístico tales como canteras, desmontes, etc., deberá realizarse de manera que se minimice su impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar expresamente este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia.

2. La ordenación de la publicidad exterior deberá integrarse dentro de un tratamiento paisajístico global, vinculado a las intervenciones sobre zonas de protección de carreteras.

#### **Artículo 2.65. Protección de los yacimientos de Interés Científico.**

1. Se entiende por yacimientos de interés científico los de carácter histórico, geológico y paleontológico, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, cuya protección debe quedar asegurada.

2. En los suelos en los que existan yacimientos de interés científico al descubierto o catalogados por el organismo competente , se establecerá un área de protección en la que quede prohibida toda operación que implique alteración del medio. La edificación y urbanización en dichas áreas se regulará por lo establecido al efecto por la Ley 13/1.985 de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español, ejercitando la Administración municipal las funciones auxiliares que dicha normativa establece en relación con los organismos competentes.

En todo caso, cuando se tenga conocimiento de la posibilidad de existencia de un yacimiento de las características indicadas, el Ayuntamiento lo comunicará inmediatamente a la Administración competente en la materia a efectos de la adopción de las medidas de protección precisas.

#### **Artículo 2.66. Protección de las Vías Pecuarias.**

1. Conforma a la actual legislación nacional y autonómica las vías pecuarias tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección.

2. El régimen de propiedad, uso y disfrute de estos suelos es el determinado por la legislación sectorial vigente

#### **Artículo 2.67. Protección atmosférica.**

1. No se concederá licencia urbanística ni de apertura para la implantación de actividades que pudieran generar una considerable contaminación atmosférica.

**Artículo 3.1. Aplicación.**

1. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán en el suelo urbano y también se ajustarán a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen o complementen las Normas Subsidiarias.

2. **Uso global** es aquel que las Normas Subsidiarias asignan con carácter dominante o mayoritario a una zona o sector y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados por las propias Normas Subsidiarias o por alguna otra figura de planeamiento. La asignación de usos globales admite la implantación de usos distintos del dominante, bien sea como usos complementarios, bien sea como usos compatibles.

Son **usos complementarios** aquellos que por exigencia de la legislación urbanística o de las propias Normas Subsidiarias su implantación es obligatoria en cualquier caso como demanda del uso dominante y en una proporcionada relación con éste.

**Uso compatible** es aquel cuya implantación puede coexistir con el uso dominante sin perder éste ninguna de las características que le son propias dentro del ámbito o sector delimitado.

3. **Uso principal** es aquel que las Normas Subsidiarias o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollan asignan a un área o sector del suelo y que no es susceptible de ser desarrollado por ninguna otra figura de planeamiento.

4. Los usos pormenorizados serán exclusivos en su implantación en la parcela o edificación en que se desarrollen.

**Artículo 3.2. Uso Prohibido.**

1. **Uso prohibido** es aquel cuya implantación está excluida por las Normas Subsidiarias o los instrumentos que lo desarrollen por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en general o en un ámbito territorial concreto.

2. Son usos prohibidos.

a) Los usos que no sean el pormenorizado en la zona de que se trate.

b) Los usos permitidos cuando superen los límites de intensidad que, en su caso, pudiera imponerles en su implantación el planeamiento.

c) Los así conceptuados en las disposiciones generales vigentes.

**Artículo 3.3. Uso Público y Uso Privado.**

**Usos públicos** son aquellas actividades que se desarrollan por la administración o los particulares en régimen de uso o servicio público.

**Usos privados** son aquellas actividades que se desarrollan por los particulares o la administración, en régimen de derecho privado ya se presten a título lucrativo o gratuito.

**Artículo 3.4. Tipos de Usos**

1. Los usos regulados en las presentes Normas Subsidiarias y obligados en los instrumentos que las desarrollan son los relacionados en el cuadro de tipos de usos.

2. Los usos globales admiten como uso dominante cualquiera de los usos pormenorizados incluidos en su epígrafe, y como usos compatibles el resto de los usos pormenorizados en las condiciones establecidas en el planeamiento.

3. Cualquier otro uso pormenorizado no incluido en el Cuadro de Tipos de Usos se regulará analógicamente por las condiciones generales y particulares de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante.

### **Artículo 3.5. Cuadro de Tipos de Usos**

1. Residencial
  - a) Vivienda unifamiliar
  - b) Vivienda plurifamiliar
  - c) Complejos residenciales
  - c) Residencia colectiva

Verde Público

Docente

- a) Centro de Educación Infantil
- b) Centro de Educación Primaria
- c) Centro de ESO
- d) Centro de Bachillerato
- e) Centro universitario
- f) Centro privado de enseñanza

4. Terciario

- a) Comercial
- b) Administrativo

5. Equipamiento Comunitario

- a) Centro cívico-social
- b) Cultural y espectáculos
- c) Sanitario
- d) Asistencial
- e) Deportivo
- f) Comercial Público
- g) Administrativo Público
- h) Servicios Públicos
- i) Religioso

6. Industrial

- a) Industria y Almacenaje
- b) Pequeña Industria

### **Artículo 3.6. Uso Residencial**

1. Uso residencial es el de aquellos edificios destinados a vivienda o albergue de las personas.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados :

a) Vivienda unifamiliar : es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otro de vivienda o de distinto uso y con acceso exclusivo.

b) Vivienda plurifamiliar : es la situada en parcela independiente, constituida por dos o más viviendas, con un solo acceso, o conjunto de accesos, desde la vía pública, siendo elementos comunes todos excepto los privativos de cada vivienda.

c) Complejos residenciales: se define así al conjunto de viviendas que comparten el suelo vacante de la manzana, siendo elementos comunes todos excepto los privativos de cada vivienda

d) Residencia colectiva : es aquel uso destinado a proporcionar alojamiento especial y temporal a las personas, con la utilización de equipo y personal especializado.

### **Artículo 3.7. Uso Verde Público**

1. El uso verde público lo componen aquellos terrenos de carácter público, arbolados o no, destinados al esparcimiento y recreo de la población.

2. Se admitirá el uso del subsuelo de los dominios públicos, en régimen de explotación directa de la administración pública o de concesión administrativa. El uso del subsuelo deberá de ser compatible con el uso público de la superficie exterior y en ningún caso podrá construirse en la superficie más edificación de la determinada como máxima en la ordenanza particular de la zona.

### **Artículo 3.8. Uso Docente**

1. Uso docente es aquel destinado a la formación intelectual de los ciudadanos por medio de las enseñanzas básicas y generales a todos ellos.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

- a) Centro de Educación Infantil
- b) Centro de Educación Primaria
- c) Centro de ESO
- d) Centro de Bachillerato
- e) Centro universitario
- f) Centro privado de enseñanza

### **Artículo 3.9. Uso Terciario**

1. El uso terciario es el destinado a desarrollar todas aquellas actividades de intercambio productivo.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

- a) Comercial: es aquel destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para el consumo en el propio local, o a prestar servicios a los particulares.
- b) Administrativo : es el servicio que corresponde a las actividades terciarias que se dirigen como función principal, a prestar servicios de carácter administrativos, técnicos, financieros de información u otros.

### **Artículo 3.10. Uso Equipamiento comunitario**

1. El uso de Equipamiento Comunitario es aquel que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, así como para proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento.

2. Este uso comprende los siguientes usos pormenorizados :

- a) Centro cívico-social
- b) Cultural y espectáculos
- c) Sanitario
- d) Asistencial
- e) Deportivo
- f) Comercial Público
- g) Administrativo Público
- h) Servicios Públicos
- i) Religioso

### **Artículo 3.11. Industrial**

1. Se define este uso como aquel que se destina a albergar cualquiera de las fases de la elaboración, transformación, almacenaje o distribución de productos.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados :

a) Industria y almacenamiento : comprende todos aquellos usos industriales que requieran de un espacio especializado para su desarrollo.

b) Pequeña industria : se refiere a la elaboración artesanal y reparación de elementos domésticos con un nivel de hostilidad ambiental bajo.

3. Cualquier edificio con uso exclusivo de Industria y almacenamiento o Pequeña industria o que albergue en alguno de sus locales un uso análogo, deberá atender , en cuanto a la conveniencia de su ubicación y a las medidas cautelares concretas para la instalación según su naturaleza y el entorno en que se asienta, y en todo caso, a las disposiciones emanadas de la legislación sectorial vigente que le sea de aplicación. En particular, habrán de someterse a las medidas correctoras y cautelares que incluye la Ley de Protección Ambiental Andaluza 7/1994 y los reglamentos que la desarrollan.

Por tanto, el uso industrial será compatible en todas las zonas de suelo urbano siempre que se atenga en su instalación a lo dispuesto en el párrafo anterior.



#### **Artículo 4.1. Aplicación**

Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el término municipal, cualquiera que sea la persona o entidades que las lleven a cabo y el proyecto que las recoja.

#### **Artículo 4.2. Ejecución de las Obras de Urbanización**

1. Las obras de urbanización se ejecutarán conforme a las prescripciones técnicas que se establecen en este título y, en su caso, por las normas técnicas que dictamine con carácter general o específico el Ayuntamiento de Huétor Vega, y en su ausencia, por lo establecido por las Normas Tecnológicas y Pliego de Condiciones del Centro Experimental de Arquitectura.

2. En todo caso, la ejecución de las obras de urbanización serán realizados por una empresa que cuente con la clasificación correspondiente a la categoría y presupuesto de la obra.

#### **Artículo 4.3. Proyectos de Urbanización**

1. Las obras de urbanización a incluir en los proyectos de urbanización serán las siguientes:

- Pavimentaciones de calzadas, aparcamientos, aceras y calles peatonales.
- Redes de abastecimiento de aguas potables, de riego e hidrantes contra incendios.
- Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Redes de suministro y distribución de energía eléctrica.
- Redes de alumbrado público.
- Redes de telecomunicaciones.
- Redes de alumbrado público.
- Alumbrado público.
- Redes de suministro y distribución de gas.
- Señalización.
- Jardinería y tratamiento de espacios libres no pavimentados.
- Equipamiento y mobiliario urbano.

2. Cuando por la naturaleza y objeto de la urbanización o de las necesidades del ámbito a urbanizar no sea necesario incluir alguna de las obras antes relacionadas, el proyecto deberá justificar debidamente su no inclusión.

3. Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios técnicos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos. Incluirán también, por lo tanto, la ejecución de las obras exteriores necesarias para resolver los posibles déficits que se puedan generar en los Sistemas Generales de Infraestructuras por el aumento de la demanda de la actuación.

4. Todos los proyectos de Urbanización contendrán un Programa de Control de Calidad que determinará las pruebas y ensayos y número de ellos que deberán realizarse en las unidades de obra fundamentales. De los resultados de todas las pruebas y ensayos se remitirá copia a los correspondientes servicios municipales y empresas suministradoras a las que afecten.

#### **Artículo 4.4. Dimensiones y Características de las Sendas Públicas para Peatones.**

1. La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones en las aceras será de ciento veinte (120) centímetros; y de cuatrocientos (400) centímetros en las sendas peatonales.

2. En el núcleo urbano consolidado, en atención a la especial configuración de éste y siempre que la calle no sea de nueva apertura, se admitirá aceras cuya anchura mínima sea de sesenta (60) centímetros

3. Las vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) para evacuación de aguas pluviales y una máxima del ocho por ciento (8%).

4. Las características de su pavimento serán acordes con su función, movimiento exclusivo de personas. Como medida general y salvo justificación en contrario, las sendas peatonales se realizarán con pavimento de hormigón.

#### **Artículo 4.5. Condiciones de Diseño del Viarío.**

1. Las vías urbanas se diseñarán de acuerdo con las condiciones que se establecieren por los organismos competentes, por los criterios de diseño que pudiera establecer el Ayuntamiento y por cuantas condiciones de aplicación estén contenidas en estas Normas.

2. El diseño de las vías representado en la documentación gráfica de las Normas es vinculante en lo referido a alineaciones, trazados y rasantes, cuando estas se especifiquen; a lo referente a distribución de la sección de la calle entre aceras y calzadas; no obstante la variación de esta distribución, que no representará modificación de las Normas Subsidiarias, habrá de atenerse al resto de criterios enunciados en este artículo, debiendo en todo caso estar adecuadamente justificada.

3. Para el dimensionamiento general de los elementos de las vías se atenderá a los siguientes criterios:

a) Aceras.

a.1) La dimensión y características de las aceras serán aquellas que se grafían en las secciones tipo del viario que se encuentran en los planos de ordenación de estas NNSS. En general se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a.2) Las aceras con ancho de dos (2) metros o superior incluirán arbolado en alcorques de 60x60 centímetros.

a.3) Las aceras en sus esquinas deberán rematarse en curva con un radio mínimo igual al ancho de la acera, en el caso de calles a la que den fachada edificios sin retranqueo obligatorio. En el caso de las calles interiores a la zona Nuevos Desarrollos Residenciales el radio mínimo será de tres (3) metros.

b) Calzadas:

b.1.) Las bandas de estacionamiento serán en línea, con una sección de doscientos (200) centímetros.

b.2.) Las bandas de circulación serán de trescientos (300) centímetros de ancho para cada carril en sentidos opuestos y de quinientos (500) centímetros para dos carriles en el mismo sentido.

4. Los viales tipo, cuya sección transversal queda determinada en planos se ejecutarán conforme al detalle.

#### **Artículo 4.6. Disposición de servicios en aceras y calzadas.**

1. Como norma general todos los servicios deberán trazarse y discurrir bajo aceras o red viaria peatonal. La red de saneamiento y pluviales discurrirá bajo la calzada, y en caso de existir bandas de aparcamiento, bajo estas. Podrán cubrirse las necesidades de suministro y distribución de los citados servicios básicos repartiendo estos entre las dos aceras, disponiendo en una de ellas red de energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones y vacío, y en la otra gas natural, vacío y abastecimiento de aguas.

2. Cuando bajo una misma acera tengan que discurrir los servicios básicos, suministro de energía eléctrica, telefonía, distribución de agua y alumbrado público, el ancho mínimo de esta será de 3 metros.

3. La posición relativa en planta de los servicios básicos en redes enterradas con relación a la línea de fachada será: energía eléctrica, telefonía, distribución de agua, alumbrado público y saneamiento.

4. Para la posición relativa en sección, de las redes enterradas, se recomienda, de menor a mayor profundidad, la siguiente distribución para los servicios básicos: alumbrado público, energía eléctrica, telefonía, distribución de agua y saneamiento.

La conducción de agua potable estará siempre por encima de la red de alcantarillado, y se quedará separada de los conductos del resto de las instalaciones según las distancias mínimas que se recogen en la siguiente tabla.

Instalaciones	Separación horizontal	Separación vertical
Alcantarillado	60 cm	50 cm
Gas	50 cm	50 cm
Electricidad-alta tensión	30 cm	20 cm
Electricidad-baja tensión	20 cm	20 cm
Telefonía	20 cm	20 cm

5. En general, además de las conducciones necesarias para los diferentes servicios urbanos, en el subsuelo se preverá y dejará un conducto de P.V.C. de diámetro 110 mm. Situado bajo el acerado y dos tubos en los cruces de calzada.

#### Artículo 4.7. Pavimentación de las Vías Públicas.

1. La pavimentación de vías públicas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre ellas, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos. En todo caso y salvo justificación razonada en contrario se adoptarán los siguientes tipos:

a) Firmes en calzadas. Composición:

- Zahorra natural S1, 30 cm de espesor.
- Zahorra artificial Z1, 20 cm. de espesor.
- Capa intermedia de aglomerado en caliente tipo III, 4 cm de espesor.
- Capa de rodadura de aglomerado en caliente tipo IV, 4 cm de espesor.

b) Firmes en aparcamientos. Composición:

- Zahorra natural S1, 30 cm de espesor.
- Zahorra artificial Z1, 20 cm de espesor.
- Capa de hormigón HM-20, 20 cm de espesor.

c) Firmes en aceras y sendas peatonales. Composición:

- Zahorra natural S1, 30 cm de espesor.
- Solera hormigón HM-20, 20 cm de espesor.
- Baldosa tipo municipal sobre mortero de cemento.

d) Bordillos y Líneas de agua

- El bordillo separador de calzada y acera será de hormigón prensado HM-40, de dimensiones 15 x 25 cm., biselado con 3 cm. de talud.

- La línea de aguas se compone por una doble línea de adoquín de hormigón con mortero de cemento, con anchura total de 20 a 25 cm.

- Tanto el bordillo como la línea de agua irán asentados sobre una base de hormigón HM-15 de 20 cm de espesor.

- En medianas y zonas ajardinadas junto al bordillo separador de la calzada e inmediato a él, se colocará otro redondeado de 8 cm.

e) Pavimentos blandos

- Se entiende por firmes y pavimentos blandos los constituidos por tierras o piedras naturales mejoradas, o cualesquiera otros que estando incluidos en los antes descritos tengan características de flexibilidad, asiento y filtración propios de senderos naturales o zonas ajardinadas.

- Los firmes de esta naturaleza usuales serán los de base de albero o tierra roja en rama y acabado albero o tierra roja cernida. Los pavimentos usuales de albero se acabarán con mezcla de cal o cemento, ejecutados sobre base de zahorra natural de 20 cm. de espesor.

2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, establecida esta separación normalmente mediante resalte o bordillo. A tales efectos, se diversifican los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, etc.

3. El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas facilitará la cómoda circulación de personas y vehículos de mano; se distinguirán las porciones de aquellas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.

4. Las tapas de arquetas, registro, etc. se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano. La disposición de imbornales será tal que las rejillas sean transversales al sentido de la marcha rodada.

5. Para indicación de los invidentes, en todos los frentes de los vados peatonales, semáforos, cruces de calles, escaleras, rampas, paradas de autobuses y taxis, o cualquier otro obstáculo, desnivel o peligro en la vía pública, se colocarán franjas de pavimento de 1 metro de ancho en todo su largo, formadas por baldosas especiales con distinto grafiado, textura o material. Los registros ubicados en estos itinerarios se situarán en el mismo plano que el pavimento circundante.

6. Los árboles situados en estos itinerarios tendrán los alcorques cubiertos con rejillas o elementos similares situados en el mismo plano que el pavimento circundante. En caso de utilizar enrejado, las dimensiones máximas de la malla serán de 2 x 2 cm.

#### **Artículo 4.8. Urbanización de los Espacios Libres**

1. La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno. En particular las zonas verdes dispuestas en terrenos de pendiente acusada deberán ordenarse mediante rebajes y abacalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo, debidamente integradas a través de los elementos de articulación tales como itinerarios peatonales, escaleras, líneas de arbolado, y otros análogos.

2. Junto al proyecto de urbanización, donde se incluyan las labores de jardinería, se presentará documento público que comprometa al promotor al mantenimiento de las zonas verdes hasta que pasen a la tutela del Ayuntamiento.

3. Los itinerarios peatonales, situados en parques, jardines y espacios libres públicos en general, se ajustarán a los siguientes criterios de itinerarios peatonales:

- El ancho mínimo será de 120 cm.

- Las pendientes transversales serán iguales o inferiores al 2% y las longitudinales serán como máximo del 12% en tramos inferiores a 3 metros y del 8% en tramos iguales o superiores a 3 metros.

- La altura máxima de los bordillos será de 12,5 cm. debiendo rebajarse en los pasos de peatones y esquinas de las calles a nivel del pavimento, mediante un plano inclinado con una pendiente máxima del 12%.

#### **Artículo 4.9. Señales verticales y marcas en pavimentos**

1. Se utilizarán las señales vigentes del código de la circulación, y señalización informativa autorizada.

2. Las señales de tráfico, semáforos, postes de iluminación o cualesquiera otros elementos verticales de señalización que deban colocarse en un itinerario o espacio de acceso peatonal, se dispondrán y diseñarán de forma que no entorpezcan la circulación y puedan ser usados con la máxima comodidad.

Las especificaciones técnicas de colocación y diseño serán las siguientes:

- Se dispondrán en el tercio exterior de la acera siempre que la anchura restante sea superior o igual a 120 cm. Si esta dimensión fuera menor, se colocarán junto al encuentro de la alineación con la fachada y se procurará, en cualquier caso, la colocación en grupo de varias de ellas en un único soporte.
- Las placas y demás elementos volados de señalización tendrán su borde inferior a una altura no inferior a 2,20 metros.
- Los elementos de sustentación y anclaje para las señales verticales estarán constituidos por acero galvanizado.

#### **Artículo 4.10. Equipamiento y mobiliario urbano**

1. Todos los equipamientos, tales como papeleras, bancos, juegos infantiles, etc., deberán ir sujetos a los cimientos por medio de espárragos atornillados con tuercas visibles de forma que puedan desmontarse sin romper la obra ni el elemento que se desee mover.

2. Las papeleras serán del tipo municipal.

#### **Artículo 4.11. Servidumbres de Infraestructuras.**

Las servidumbres a las que diera lugar el trazado de infraestructuras básicas deberán ser contempladas en el proyecto a efectos de su tratamiento y diseño adecuados.

#### **Artículo 4.12. El Dimensionamiento de Redes.**

Las redes de saneamiento y abastecimiento internas se dimensionaran teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanas existentes, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes, y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

#### **Artículo 4.13. Red de Abastecimiento de Agua Potable, de Riego e Hidrantes. Condiciones de Trazado y Diseño.**

1. Las condiciones que deben cumplir las redes de distribución para el abastecimiento de aguas a efectos de su cálculo serán:

- Para los sectores definidos con uso residencial, habrá de preverse una dotación fija de trescientos (300) litros por habitante y día, estando incluidos los caudales correspondientes a riegos y contra incendios. El número de habitantes previstos se obtendrá calculando 3,5 habitantes por cada cien (100) m<sup>2</sup> construidos.
- Para las zonas industriales y terciarias se justificarán debidamente los caudales previstos, debiéndose considerar a efectos de cálculo que los caudales punta no sean inferiores a dos (2) litros/segundo/hectárea.
- En parques, jardines, espacios libres, paseos, etc., las instalaciones serán suficientes para un consumo mínimo diario de cincuenta (50) metros cúbicos por hectárea.
- El consumo máximo resultará de multiplicar el consumo diario medio por un coeficiente mínimo de 2,4.
- De estos cálculos quedarán excluidas todas aquellas arterias que la empresa o compañía suministradora determine.

2. Con el fin de garantizar el suministro de la zona o área servida se dispondrá red y elementos accesorios que incluso si ello fuera necesario, saldrán fuera de los límites del sector, núcleo o área a servir, siendo propio del Proyecto y de la correspondiente urbanización los costos adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios ellos suponga. Asimismo se garantizará su conservación caso de que el Ayuntamiento no reconozca estos trazados internos a la red municipal. Incluso será de cuenta del Promotor la construcción de depósito, estación de bombeo y/o grupo de presión en las ampliaciones de suelo urbano en las que fuese necesario a criterio de la compañía suministradora.

3. Las características más significativas de la red de abastecimiento de aguas potables, de riego e hidrantes son las siguientes:

- Los hidrantes de incendio tendrán un diámetro de cien (100) milímetros y se colocarán con arreglo a la Normativa de incendios vigente, esto es, cada doscientos (200) metros como máximo y en tuberías de ciento cincuenta (150) milímetros de diámetro mínimo.

- Se proyectarán ventosas y desagües en todos aquellos puntos que sea aconsejable, según indicación de la empresa suministradora.
- Las arquetas de las válvulas estarán dotadas de tapa y marco de fundición, de dimensiones adecuadas al tamaño de la válvula de modo que permitirá su fácil desmontaje y maniobrabilidad. Serán de diámetro interior de 1,10 metros, para diámetros iguales o inferiores a doscientos (200) milímetros, y cuadradas de 1,40 x 1,40 metros en diámetros superiores a doscientos (200) milímetros.
- Los ramales de las acometidas serán tubería de polietileno de alta densidad. Las válvulas de las acometidas serán de tipo esfera y se instalarán en el interior de arquetas con tapa según modelo de la compañía suministradora. Para conexiones con tuberías de fundición, se empleará collarín de fundición y fleje de acero inoxidable y valona de polietileno.
- Deberá proyectarse mallas cerradas, adaptadas al trazado de las calles, tanto para la ampliación de las redes existentes como para las de nueva planta, siempre que sea posible. Las arterias de estas mallas tendrán tomas en dos puntos distintos al objeto de disponer de suministro en caso de avería. Los ramales interiores podrán ser ramificados.
- Las conducciones que afecten a estos proyectos discurrirán necesariamente por zonas de dominio público.
- Los materiales a emplear en las conducciones de agua serán tubos de fundición para diámetro superior a cien (100) milímetros. Tubos de polietileno, que se empleará en acometidas a viviendas, serán de dieciséis (16) atmósferas de presión.
- De forma general todas las conducciones serán de fundición con unión mediante juntas de goma, para una presión de servicio de diez (10) atmósferas en diámetros iguales o superiores a cien (100) milímetros. El diámetro mínimo será de sesenta y tres (63) milímetros en la red general de distribución, siendo de polietileno PE-100 para diámetros inferiores a cien (100) milímetros, y de dieciséis (16) atmósferas de presión de trabajo. La velocidad estará en todos los casos comprendidas entre 0,5 y 1,5 metros por segundo.
- Como norma general se dispondrán válvulas de cierre en todos los ramales de salida de un nudo.
- Se dispondrán bocas de riego en todos los cruces de calles y cada cincuenta metros, siendo el modelo exclusivo a utilizar el denominado Sistema Granada. Tendrán un diámetro de ochenta (80) milímetros, y todo el montaje se realizará en fundición dúctil, embridado.
- Los hidrantes se conectarán a la red con conducto independiente y serán del tipo homologado por el Servicio de Extinción de Incendios. Se situarán en lugares fácilmente accesibles al citado servicio y debidamente señalizados. La tapa de registro será rilsanizada en color rojo.
- La red de riego en jardines se realizará con acometida con contador instalado en arqueta, según indicaciones de la compañía suministradora.
- Todos los materiales constituyentes de la red tendrán las características descritas en el Pliego de Condiciones Técnicas vigente de la compañía suministradora.

#### **Artículo 4.14. Red de Abastecimiento de Agua Potable, de Riego e Hidrantes. Condiciones de Ejecución.**

1. La profundidad mínima de las zanjas se determinará de forma que las tuberías resulten protegidas de los efectos del tráfico y cargas exteriores, así como preservadas de las variaciones de temperatura del medio ambiente. Como norma general, la profundidad mínima será tal que la generatriz superior de la tubería quede, por lo menos a 1,5 metros de la superficie, salvo caso de fuerza mayor o conexión a tuberías ya existentes.

La conducción de agua potable estará siempre por encima de la red de alcantarillado, y se quedará separada de los conductos del resto de las instalaciones según las distancias mínimas que se recogen en el artículo 5.5.5.

Sobre la red de abastecimiento no se instalará ninguna otra canalización, excepto cruces, no permitiéndose un solape mayor de tres (3) metros.

2. Los tubos se apoyarán sobre una cama de arena de río en todo lo ancho de la zanja con un espesor mínimo de diez (10) centímetros. El montaje de los tubos se realizará en sentido ascendente. El relleno se efectuará recubriendo previamente el tubo con una capa de arena de río hasta una altura de diez (10) centímetros sobre la generatriz superior del tubo, procediéndose a continuación al relleno de la zanja con zahorra natural, en tongadas de veinte (20) centímetros apisonados a mano o mecánicamente hasta alcanzar una densidad del 95% del ensayo Próctor Normal.

3. La prueba de presión se realizará con la tubería semienterrada dejando las uniones a la vista, en una longitud de prueba no mayor de cuatrocientos (400) milímetros, y no más de veinte (20) metros de diferencia de cota entre el punto más alto y el más bajo del tramo en prueba.

Se efectuarán las preceptivas pruebas hidráulicas que en presencia del personal designado por la compañía suministradora, habrán de efectuarse previamente a la recepción provisional de las obras por parte de ésta debiendo efectuarse análisis del agua contenida en la tubería, limpieza y aclarado si fuere preciso.

4. En las canalizaciones de polietileno todas las piezas especiales serán de bronce-latón o fundición.

5. Las válvulas de cierre serán de compuerta hasta diámetro de doscientos (200) milímetros. Para los mayores serán de mariposa. Serán de cuerpo de fundición dúctil y mecanismo de acero inoxidable.

6. Antes de proceder al tapado de las conducciones, se realizarán pruebas de presión interior y de estanqueidad, bajo la supervisión de los servicios municipales y la compañía suministradora.

7. Se aportará un ensayo de Próctor Modificado por cada cuatrocientos (400) metros cúbicos de zanja compactada, y un ensayo granulométrico, límites de Atterberg, índice CBR y materia orgánica cada mil quinientos (1.500) metros cúbicos de zanja compactada.

#### **Artículo 4.15. Red de Saneamiento y de Aguas Pluviales. Condiciones de Trazado y Diseño.**

1. Con el fin de garantizar la evacuación de la zona o áreas servida se dispondrá colectores y elementos accesorios que incluso si ello fuera necesario, saldrán fuera de los límites del sector, núcleo o área a servir, siendo propio del Proyecto y de la correspondiente urbanización los costos adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios ellos suponga. Asimismo se garantizará su conservación caso de que el Ayuntamiento no reconozca estos trazados internos a la red municipal.

El punto de conexión de desagüe a redes existentes en las zonas de ampliación será indicado por la compañía suministradora, corriendo a cargo del Promotor los gastos de la renovación, refuerzo o ampliación necesario, fuera del ámbito de su actuación.

Las aguas de lluvia recogidas en el interior de la parcela deberá ser siempre conducidas por medio de una acometida independiente a la red general de evacuación de aguas pluviales, siempre que esta existe en la vía pública a la que de frente la parcela.

2. Normalmente se optará por el sistema separativo. No obstante en aquellas zonas que por no existir red de pluviales ni cauces pluviales a los que se pudieran evacuar las aguas de lluvia, se podrá utilizar el sistema unitario, previa justificación en el proyecto de urbanización y aceptación de los servicios técnicos municipales.

3. Para el cálculo de las redes de pluviales se adoptará la siguiente fórmula:

$$Q_{pl} = 3.860 A / L^{0,603}$$

en la cual los parámetros viene definidos de la siguiente forma:

$Q_{pl}$  = Caudal de aguas pluviales en litros/segundo.

A = Hectárea de la cuenca vertiente hasta la sección del colector que se dimensiona o comprueba.

L = Longitud máxima, en metros, a recorrer por el agua en la citada cuenca.

En esta fórmula se ha considerado un tiempo de concentración correspondiente a la velocidad media de escurrimiento de 1,5 metros/segundo. Un período de recurrencia de diez (10) años y una duración de chubasco de diez (10) minutos. Así mismo se ha adoptado un coeficiente de escorrentía medio de 0,6 que en

cada caso deberá justificarse. Para tiempo de concentración inferior a diez (10) minutos, se considerará una intensidad de ciento treinta y tres (133) litros/segundo por hectárea.

4. En zonas residenciales, para el caudal de aguas negras se adoptará la fórmula  $Q_{A_{negras}} = 0,0122$  litros/habitante por segundo, en la cual se ha supuesto una dotación de trescientos (300) litros/habitante/día y un coeficiente punta de 3,5. El número de habitantes previstos se obtendrá a partir de la superficie máxima edificable. En zonas industriales y comerciales se justificará debidamente los caudales previstos dependientes del tipo de industria a instalar, debiéndose considerar a efectos de cálculo, que los caudales punta no sean inferiores a dos (2) litros/segundo por hectárea.

5. La velocidad en cada tramo para el caudal de cálculo será máxima de tres (3) metros/segundo y mayor de 0,60 metros/segundo.

6. Una vez determinados los caudales y conocida la pendiente de cada tramo de la red y establecidos unos límites de velocidad, se procederá a su dimensionado por cualquiera de los métodos de cálculo y ábacos conocidos (Bazin, Manning-Strickler, etc.) Suponiendo un régimen uniforme para cada tramo de caudal constante.

7. Por razones de conservación y limpieza, el diámetro mínimo a adoptar será de cuarenta (40) centímetros en tubería de hormigón y trescientos quince (315) milímetros en PVC.

8. La pendiente de los conductos no es aconsejable que exceda de tres por ciento (3%) y en ningún caso podrá ser inferior al ocho (8) por mil.

9. Las redes de alcantarillado deben discurrir necesariamente por viales de uso público. En caso especiales, por razones topográficas, urbanísticas o de otra índole, podrá discurrir algún tramo por zonas verdes públicas.

10. Se podrán adoptar como conductos los prefabricados de hormigón del tipo de enchufe de campana con junta elástica, y los de PVC con junta elástica. Los conductos prefabricados de hormigón serán circulares con base plana y ovoidales. El coeficiente de rugosidad no será superior a  $N = 0,0012$  en la fórmula de Manning. Para diámetros superiores a quinientos (500) milímetros, la tubería de hormigón será armada.

11. Los diámetros a utilizar en tubos circulares de hormigón estarán comprendidos entre los trescientos (300) y mil quinientos (1.500) milímetros. Los tubos de PVC se usarán con diámetro doscientos (200) milímetros en desagües de imbornales, con diámetros hasta doscientos cincuenta (250) milímetros en acometidas, y para pequeños colectores se podrán utilizar de trescientos quince (315) milímetros.

12. Los conductos utilizados habrán de soportar una presión interior mínima de  $0,8 \text{ kg/cm}^2$ , y se justificará la clase a utilizar en función de la carga del terreno mediante cálculo, según coeficiente de apoyo.

#### **Artículo 4.16. Red de Saneamiento y de Aguas Pluviales. Condiciones de Ejecución.**

1. La profundidad mínima de las zanjas se determinará de forma que las tuberías resulten protegidas de los efectos del tráfico y cargas exteriores, así como preservadas de las variaciones de temperatura del medio ambiente. Como norma general, la profundidad mínima será tal que la generatriz superior de la tubería quede, por lo menos a dos (2) metros de la superficie y siempre por debajo de las conducciones de agua potable, salvo fuerza mayor y conexiones de desagüe a redes existentes.

2. El montaje de la tubería se realizará por empresa homologada por la compañía suministradora. En terrenos normales y de roca, los tubos se apoyarán sobre una cama de arena de río en todo lo ancho de la zanja con un espesor mínimo de diez (10) centímetros. El montaje de los tubos se realizará en sentido ascendente. El relleno se efectuará recubriendo previamente el tubo con una capa de arena de río hasta una altura de diez (10) centímetros sobre la generatriz superior del tubo, procediéndose a continuación, al relleno de la zanja con zahorra natural S1 exento de áridos mayores de cinco (5) centímetros, en tongadas de veinte (20) centímetros apisonados a mano o mecánicamente hasta alcanzar una densidad del 95% del ensayo Próctor Normal.

3. Hasta que se terminen las obras de pavimentación y se encuentre colocadas las tapas en los pozos de registro, los conductos pasantes en estos permanecerán con su sección completa para evitar la entrada de tierras, piezas y otros elementos en los conductos.



4. Los pozos de registro constarán de marco y tapa exterior de cierre en la superficie del pavimento, del pozo propiamente dicho y de los peldaños o sistema de acceso a la red interior. El marco y tapa será de fundición gris del tipo que indique la compañía suministradora, de cierre hermético con pestaña. Los peldaños o pates serán de polipropileno en forma de U de 36 x 24 cm. La distancia máxima entre peldaños no sobrepasará los cuarenta (40) centímetros, y el primer y último peldaño deben estar situados a veinticinco (25) centímetros y a cincuenta (50) centímetros de la superficie y banqueta de fondo respectivamente.

5. Se dispondrá pozo de registro en:

- Todos los empalmes de conductos.
- Todas las singularidades de la red, como cambios de alineación o rasante.
- A distancia máxima de cincuenta (50) metros.
- A cada acometida procedente de bloques de más de doce viviendas.

6. Las acometidas de las edificaciones a la red de alcantarillado deben ser como mínimo de veinte (20) centímetros de diámetro. La pendiente mínima no será inferior al dos por ciento (2%) y su profundidad no superior a 1,5 metros. El trazado y disposición de la acometida y la conexión con la alcantarilla receptora deben ser tales que el agua de ésta no pueda penetrar en el edificio, a través de la misma.

7. Se dispondrá un registro de acometida del edificio situado en el exterior de la fachada, según criterio de la compañía suministradora.

8. Los imbornales serán prefabricados con cuenco de hormigón, chapa o PVC con tabique para sifón, y rejilla de fundición abatible para su apertura. Será fácilmente registrable para la limpieza de los depósitos en su fondo. La rejilla se colocará en sentido transversal al de circulación.

9. En las redes de nueva construcción en ampliación de suelo urbano, para su recepción provisional por la compañía suministradora, se deberá realizar la grabación en video del recorrido interior de toda la red y los planos de imagen final, así como la liquidación económica.

#### **Artículo 4.17. Prohibición del Uso de Fosas Sépticas.**

Queda prohibido la instalación de fosas sépticas. En caso de fuerza mayor, se autorizará de modo provisional la instalación de conjunto compacto fosa-filtro, a definir en su momento con la compañía explotadora del servicio.

#### **Artículo 4.18. Disposiciones Generales para otras Conducciones.**

1. Cumplirán las normativas, instrucciones y reglamentos que estipulen las instituciones, organismo o empresas a las que se confíe su explotación.

2. Las competencias de la Corporación sobre las condiciones a cumplir por las diversas instalaciones en el interior de núcleos o zonas de expansión, se circunscribirán según el Real Decreto 3.250/1976 de 30 de diciembre, a vigilar la compatibilidad de la ocupación del dominio público municipal, con su afectación primigenia y básica y al cumplimiento y compatibilidad de dicha ocupación con las disposiciones y ordenanzas aprobadas por el Ayuntamiento.

3. Para el dimensionado y trazado de estas redes contenidas en el Proyecto de Urbanización, será necesario el informe previo de las Compañías Suministradoras.

#### **Artículo 4.19. Redes de Suministro y Distribución de Energía Eléctrica.**

1. Por ser de obligado cumplimiento, la construcción de las instalaciones deberá llevarse a cabo de acuerdo con las Normas Técnicas de Construcción y Montaje de las Instalaciones Eléctricas de Distribución de Compañía Sevillana de Electricidad, S.A., aprobadas por la Dirección General de la Energía de la Junta de Andalucía con fecha 11.10.1989.

2. Será obligatorio en los edificios dedicados principalmente a viviendas establecer una previsión de cargas conforme a lo dispuesto en el REBT, instrucción técnica MIBT 010, que se resume seguidamente:

Tipo de edificación	Grado de electrificación	Superficie mínima	Potencia asignada en W	Potencia mínima en W
Vivienda	Mínima	Hasta 80 m <sup>2</sup>	3.000	
Vivienda	Media	Hasta 150 m <sup>2</sup>	5.000	
Vivienda	Elevada	Hasta 200 m <sup>2</sup>	8.000	
Vivienda	Especial			8.000
Comercial			100 w/m <sup>2</sup>	5.000
Industrial			125 w/m <sup>2</sup>	5.000

Igualmente habrá que aplicar los coeficientes de simultaneidad establecidos en la Instrucción Complementaria MIE BT 010 del Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, así como en la hoja de interpretación nº 14.

3. Las redes de media tensión deberán ser proyectadas y realizadas en canalización subterránea, y con los registros necesarios para su montaje e inspección. La sección de los conductores se establecerá a partir de los datos facilitados por la Compañía Sevillana de Electricidad, S.A. en sus Normas, teniendo en cuenta no solo las condiciones del transporte de la energía dentro de los márgenes reglamentarios de caída de tensión, del 5%, sino atendiendo también a la potencia de cortocircuito del punto de la red y la intensidad de la corriente de defecto a tierra.

4. Queda prohibida la ubicación de los centros de transformación en las vías públicas y espacios libres destinados a zonas verdes y áreas de juego, debiendo preverse su instalación en los proyectos de los planes parciales correspondientes, en el interior de las parcelas de uso privado. Estarán situados siempre a nivel de la rasante de la vía pública, bien dentro de edificios en planta baja, o en edificios exentos. Dispondrán siempre de acceso libre y directo desde la vía pública.

5. Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica, contemplarán las modificaciones de la red correspondiente al suelo urbano. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización, dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.

6. En el suelo urbano salvo que se justifique cabalmente su improcedencia, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas.

7. Cuando por necesidad del servicio sea necesario disponer subestaciones en el centro de gravedad de las cargas, se actuará por analogía con los centros de transformación, ateniéndose a lo dispuesto en el apartado 4 anterior.

8. En casos excepcionales podrá autorizarse el mantenimiento de líneas de distribución aéreas en baja tensión, debiendo justificarse adecuadamente la escasa incidencia tanto en aspectos de seguridad como ambientales.

#### **Artículo 4.20. Redes de Alumbrado Público.**

1. La iluminación horizontal media será de diez (15) lux en las vías principales y de cinco (10) lux en las secundarias, siendo además el coeficiente de simultaneidad de 0,22 y 0,15 respectivamente. Se reducirá lo más posible los saltos bruscos de intensidad entre calles de distinta categoría.

2. Fuentes de luz y lámparas: Las fuentes de luz a emplear en el alumbrado público de la ciudad serán de vapor de mercurio color corregido (V.M.C.C.), Vapor de Sodio o halogenuro metálico.

3. Luminarias: De forma general las luminarias, preferentemente deberán contar con dispositivo óptico interno que oriente el flujo luminoso hacia el hemisferio inferior y consecuentemente aumente su eficiencia energética.

Se emplearán las clases y tipos que a continuación se especifican:

- Luminarias convencionales.

Sus principales características serán:

- Luminarias con envoltorio de fundición de aluminio inyectado.

- Reflector de aluminio anodizado abrigado.

- Cierre de vidrio refractario borosilicatado.

- Compartimiento para alojamiento del equipo auxiliar.

- Luminarias tradicionales

Se trata de la farola del tipo Municipal homologada.

4. Los equipos auxiliares de las lámparas, serán todos de "Alto Factor" utilizando los condensadores adecuados a la potencia y tipo de lámpara. En los proyectos de nuevo alumbrado los equipos auxiliares serán de "Doble Nivel" siendo el nivel "uno" al 100% del flujo y el nivel "dos" al 50%.

5. Los soportes de las luminarias en el alumbrado de la ciudad podrán ser de las clases siguientes:

- Soportes de chapa de acero

Estarán fabricados con chapa o tubo de acero al carbono A-37 de acuerdo con la reglamentación específica vigente y serán galvanizados en caliente. Serán báculos y columnas de distintas alturas y vuelos de brazo.

- Soportes de fundición o mixtos.

Estarán fabricados en fundición de hierro o aluminio con modelos comerciales. Serán columnas de fundición (hierro o aluminio) de 3,00 metros de altura, o brazos de fundición de aluminio para fijación en fachada.

Redes de distribución, mando y tierras:

- Conductores

Serán de sección de cobre según las necesidades del cálculo y con secciones mínimas de acuerdo con el vigente Reglamento de Baja Tensión. Los conductores de la red de mando serán de 2,5 mm<sup>2</sup>. El conductor de la red equipotencial de tierras será de 16 mm<sup>2</sup>.

En canalizaciones subterráneas, los conductores de la red de distribución serán unipolares, y en conducciones aéreas grapeadas serán mangueras. Los hilos de mando en cualquier tipo de canalización serán multipolares.

- Red de tierras.

Esta red habrá de proyectarse con el tipo de conductor antes especificado, enlazando todos los soportes accesibles de la red e intercalando en dicha red picas de tierra en número de una pica por cada punto de luz. Las picas serán de acero cobreado de 18 mm de diámetro y 2 metros de longitud.

7. Los centros de mando serán del tipo y clase normalizado por el Servicio Municipal de Alumbrado Público.

El proyectista se atenderá al esquema eléctrico correspondiente y pedirá en el Servicio los datos pertinentes para prever la tensión de servicio, el número de circuitos, etc., haciendo constar expresamente en el proyecto que la construcción de dicho cuadro se hará exactamente al modelo que como prototipo le facilitará el Servicio Municipal.

8. Las canalizaciones seguirán un sentido paralelo al eje de la vía a iluminar y bajo acera o zona de protección de la circulación rodada. Los cruces de calzada se harán perpendicularmente a su eje.

El tubo empleado será como mínimo de 100 mm. de diámetro y de PVC rígido o corrugado del tipo reforzado.

9. Las arquetas podrán ser de alimentación de báculo e incorporadas al basamento; de cambio de sentido y de cruce de calzada. Las dos primeras son constructivamente iguales a la tercera, difiere solo en la profundidad.

Para su construcción se usará encofrado metálico recuperable. El aro y la tapa de la arqueta se construirán con perfiles y chapa de acero al carbono. La tapa llevará estrías antideslizantes y un A marcada como símbolo de Alumbrado.

10. Los basamentos para cimentación de los soportes de alumbrado se ejecutarán con hormigón H-150 mínimo con una profundidad no inferior a 1 metro y dependiendo de la calidad del terreno. Llevarán incorporados los pernos de anclaje con una longitud mínima de 70 cm y 20 mm de diámetro. Se preverá canalización de 80 mm de diámetro con tubo corrugado para unir basamento con arqueta de registro.

11. Los báculos se retranquearán un mínimo de 50 cm. respecto al bordillo. Cuando la anchura de la acera sea inferior a 2 metros y existan fachadas con suficiente altura, se irá a la implantación en brazos murales.

Los vuelos de los báculos oscilarán entre un mínimo de 1 metro y un máximo de 2 metros.

12. En función del tipo de vía o espacio urbano donde se vaya a instalar alumbrado público, las características del mismo será conforme a la siguiente descripción:

Ancho hasta 7 metros:

- Luminaria: Tradicional.
- Lámpara: 125 w V.M.C.C., ó  $\geq$  100 w halogenuro metálico
- Soporte: Báculo de fundición de 3 metros o Brazo de fundición.
- Disposición: Unilateral con separación máxima de 20 metros.

Ancho de 9 metros:

- Luminaria: Tradicional.
- Lámpara: 125 w V.M.C.C., ó  $\geq$  100 w halogenuro metálico
- Soporte: Báculo de fundición de 3 metros.
- Disposición: Bilateral pareada con separación máxima de 25 metros.

Ancho de 12 metros:

- Luminaria: Convencional
- Lámpara: 250 w Vapor de Sodio
- Soporte: Báculo de chapa de acero de 6 metros.
- Disposición: Al tresbolillo con separación máxima de 25 metros.

Ancho de 16 metros:

- Luminaria: Convencional
- Lámpara: 250 w Vapor de Sodio
- Soporte: Báculo de chapa de acero de 10 metros.
- Disposición: Bilateral pareada con separación máxima de 30 metros.

#### **Artículo 4.21. Redes de Telefonía**

1. Los proyectos de urbanización deberán ir acompañados de un informe de la compañía suministradora en el que exprese la conformidad con las instalaciones proyectadas.

2. A efectos de dimensionado, diseño y cálculo de la red se considerarán los números de suministro máximos derivados de las condiciones urbanísticas del área a urbanizar y en suelos consolidados el mayor de los datos obtenidos de las edificaciones y usos existentes de acuerdo con las previsiones de consumo establecidas por la compañía suministradora.

3. No se permiten tendidos aéreos de cable telefónicos.

4. En redes enterradas se utilizará infraestructura canalizada. Las canalizaciones estarán constituidas por un conjunto resistente, formado por tubos de PVC recubiertos por una protección completa de hormigón H-50, denominándose al conjunto prisma de canalización.

El prisma estará compuesto por las siguientes capas:

a) Solera de hormigón de 8 cm. de espesor.

- b) Haz de tubos con una separación entre sí de 3 cm., consiguiéndose ésta mediante la utilización de soportes distanciadores, rellenándose los espacios libres con hormigón.
- c) Protección lateral de 6 cm de hormigón.
- d) Protección superior de 8 cm de hormigón.

5. Las secciones transversales de canalización pueden ser en base 2 o base 4, es decir que los conductos se sitúen en capas de 2 o 4 tubos. La anchura de la zanja para una canalización en base 2 será de 45 cm y de 65 cm en base 4.

6. El paralelismo con redes de distribución energía eléctrica, semáforos, alumbrado, etc., debe mantenerse una separación adecuada de 25 cm con líneas de alta tensión y 20 cm con las de baja tensión. Se considera límite entre baja y alta tensión los 500 voltios.

7. La separación con otras instalaciones como son las redes de agua, gas, alcantarillado, etc., deberá ser de 30 cm.

8. Las paredes y solera de las arquetas se construirán en hormigón H-150 en masa o armado, en función del tipo de arqueta y la hipótesis de cálculo utilizada. Las arquetas se denominan según su tipo mediante las letras D, H y M.

9. Se preverán pedestales para facilitar la conexión del armario de distribución de acometidas con las canalizaciones subterráneas.

Los pedestales van asociados a arquetas H o D, según el caso; la arqueta y el pedestal se unen mediante canalización de 6 tubos de diámetro 63 mm y la distancia entre ellos nunca será superior a 20 metros. El armario para distribución de acometidas puede no ir sobre pedestal, sino alojado en un muro.

#### **Artículo 4.22. Redes de Suministro y Distribución de Gas**

1. Es obligatoria la previsión de esta instalación en los proyectos de urbanización, salvo en el caso en que se demuestre fehacientemente la imposibilidad de dar servicio en los cinco (5) años siguientes al inicio de la actuación. En caso de incluirla o en los casos de implantación posterior a la terminación de las obras de urbanización, se estará a lo dispuesto en el vigente Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos, y las Normas Técnicas específicas de la compañía suministradora.

2. Contendrá el proyecto la situación de la o las estaciones de regulación, definición de arterias principales que discurran preferentemente por avenidas o calles principales y redes secundarias.

3. La profundidad de la red se medirá desde la generatriz superior de la tubería y será igual o mayor a 60 cm con relación al nivel definitivo del suelo en el caso de trazado por aceras y de 80 cm cuando discurra bajo calzadas, zona rural o zona ajardinada. Se evitará, siempre que sea posible, profundidades superiores a 150 cm.

4. Las condiciones de diseño, materiales y ejecución de las obras se atenderá a la Normativa Técnica específica de la compañía suministradora.

5. En la red enterrada se colocará una banda de señalización de la conducción de gas a una distancia comprendida entre 20 y 30 cm de la generatriz superior de la misma. En los trazados rurales además se podrán colocar hitos indicadores de la situación del tubo en todos los cambios de dirección horizontal.

6. Los materiales, equipos, sistemas y ejecución de los accesorios, válvulas, derivaciones y piezas especiales se atenderá a la Normativa Técnica específica de la compañía suministradora.

#### **Artículo 4.23. Redes de Telecomunicación por cable.**

1. Es obligatoria la previsión de esta instalación en los proyectos de urbanización, salvo en el caso en que se demuestre fehacientemente la imposibilidad de dar servicio en los cinco (5) años siguientes al inicio de la actuación. En caso de incluirla o en los casos de implantación posterior a la terminación de las obras de urbanización, se estará a lo dispuesto en la Ley General de Telecomunicaciones, 11/1998 de 24 de Abril.

2. El corte, cuando sea necesario, de la superficie de rodadura en calzadas con pavimento asfáltico se realizará de forma rectilínea.

3. La profundidad mínima de las canalizaciones, medida desde la parte superior de la generatriz, será de 60 cm bajo calzadas y calles con tráfico rodado y 40 cm bajo aceras y calles con tráfico exclusivamente peatonal.
4. Las canalizaciones irán protegidas en todo su perímetro con arena seleccionada (mínimo 20 cm sobre la generatriz del tubo) y posterior relleno de zanja con zahorra compactada al 95% del Próctor Modificado. La base de la capa de rodadura será siempre de hormigón H-150 con un espesor de 20 cm bajo calzadas y 15 cm bajo aceras.
5. La reposición, cuando sea necesario, de la capa de rodadura en calzadas con pavimento de aglomerado asfáltico, se realizará con aglomerado en caliente tipo S-12 o G-12, con un espesor de 8 cm previo riego de imprimación. Si la capa de rodadura fuera asfáltica con tratamientos superficiales, se podrá reponer con aglomerado asfáltico en frío, realizándose un riego de sellado.
6. La reposición con pavimento de hormigón y en aceras, se hará con materiales iguales a los existentes.
7. Si por necesidades de la obra se tuviera que situar en la calzada algún registro, la tapa correspondiente a éste será de fundición así como el cerco, y con los elementos de fijación suficientes que impidan el movimiento y sonido de la tapa al paso de vehículos, además de la perfecta identificación de la empresa concesionaria encargada de su conservación y mantenimiento.

#### **Artículo 4.24. Semaforización.**

1. En aquellos tramos de la donde el Ayuntamiento estime la necesidad de semáforos, en todo proyecto y obra de urbanización que afecte a red viaria con tráfico rodado y que contemple instalación de redes y servicios enterrados y se contemplará y ejecutará una conducción en vacío de tubo de PVC de diámetro 110 mm que podrá discurrir en paralelo y en la misma zanja del alumbrado público para posible uso exclusivo de instalaciones de semáforos.
2. Las características de los materiales de relleno, protección etc., así como las normas de ejecución serán iguales que las definidas para las redes de alumbrado público.

#### **Artículo 4.25. Ordenación del Subsuelo.**

Los proyectos de urbanización deberán resolver la concentración de los trazados de instalaciones y servicios básicos configurando una reserva o faja de suelo que a ser posible discurrirá por espacios libres no rodados e incluso no pavimentados.

# TITULO QUINTO

## NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

### TÍTULO QUINTO. CAPITULO PRIMERO APLICACIÓN, TIPOS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

#### Artículo 5.1. Aplicación.

1. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán a la edificación en el suelo urbano y también se ajustarán a ella los instrumentos de planeamiento que desarrollen las Normas Subsidiarias.

#### Artículo 5.2. Tipos de Obras de Edificación.

1. A los efectos de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas, se establecen los siguientes tipos de obras de edificación:

a) **Obra menor:** son obras cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitectónica, así como tampoco su distribución.

b) **Obras de reforma:** son aquellas obras que manteniendo las características esenciales de la edificación existente, pueden hacer modificaciones que alteren la organización general, la estructura arquitectónica y la distribución del edificio.

c) **Obras de restauración:** son obras que tienen por objeto la restitución de los valores históricos y arquitectónicos de un edificio existente o de parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales.

d) **Obras de demolición:** que, según supongan o no la total desaparición de lo edificado, serán de demolición total o parcial.

e) **Obras de nueva edificación:** son aquellas que suponen una nueva construcción de la totalidad o parte de la parcela. Comprende los subtipos siguientes:

e.1. Obras de ampliación: son aquellas en las que la reorganización constructiva se efectúa sobre la base de un aumento de la superficie construida original.

e.2. Obras de nueva planta: son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

2. Las condiciones particulares de zona y las normas de protección podrán limitar los distintos tipos de obras que se puedan ejecutar en una zona o edificio.

#### Artículo 5.3. Condiciones de la Edificación.

1. La edificación cumplirá las condiciones que se establecen en los capítulos siguientes, en los términos que resulten de los mismos y de las ordenanzas de zona o del planteamiento de desarrollo, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de uso que le sean de aplicación.

2. Las condiciones de edificación se refieren a los aspectos que a continuación se relacionan:

- a) Condiciones de parcela
- b) Condiciones de situación y forma de los edificios
- c) Condiciones de calidad e higiene de los edificios
- d) Condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios
- e) Condiciones de seguridad
- f) Condiciones ambientales
- g) Condiciones de decoro público



**Artículo 5.4. Definición.**

Condiciones de la parcela son los requisitos que debe cumplir una parcela para poder ser edificada. Estas exigencias vienen impuestas por las disposiciones del uso a que se destine la parcela y por las condiciones particulares de la zona en que se sitúe.

**Artículo 5.5. Aplicación**

Las condiciones de la parcela solo se aplicaran a las obras de sustitución, ampliación y nueva planta, sin perjuicio de lo que se establezca en las condiciones particulares de zona.

**Artículo 5.6. Definiciones Referentes a las Condiciones de la Parcela.**

Las condiciones de la parcela se establecerán mediante los términos y parámetros que a continuación se definen:

- a) **Manzana:** es la superficie de la parcela o conjunto de parcelas delimitadas por alineaciones exteriores contiguas.
- b) **Parcela:** es la superficie de terreno deslindada como unidad predial y comprendida dentro de las alineaciones exteriores.
- c) **Linderos:** son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. **Lindero frontal** es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre al que dé frente; son **linderos laterales** los restantes, llamándose **trasero** el lindero opuesto al frontal. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso de la misma.
- d) **Superficie de parcela:** es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.
- e) **Solar:** es la parcela situada en suelo urbano que, por cumplir las condiciones establecidas en el artículo 5.10, puede ser edificada, previa la oportuna licencia municipal.

**Artículo 5.7. Relación entre Edificación y Parcela.**

1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela.
2. La segregación de fincas en que existiera edificación deberán hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponde según el planeamiento ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación en el Registro de la Propiedad haciendo constar que la finca segregada no es edificable, por lo que sólo podrá destinarse a espacio libre público o privado.

**Artículo 5.8. Segregación y Agregación de Parcelas.**

1. No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas cuando las parcelas resultantes no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles.
2. Se podrán autorizar la edificación en parcelas que no cumplan cualquiera de las condiciones dimensionales, satisfaciendo el resto de las condiciones para ser consideradas como solar que se señalan en el artículo 5.10. y no existe la posibilidad de agrupación con otras colindantes.

### **Artículo 5.9. Definición e Identificación de Parcelas.**

1. Las parcelas se delimitarán e identificarán mediante sus linderos y los planos catastrales oficiales. Los solares, además, mediante el nombre de la calle o calles a que den frente y su número de orden dentro de ellas, que estarán reflejados en el plano parcelario municipal, o en los planos de los proyectos de reparcelación, parcelación o compensación que se aprueben, y, en su defecto, en los planos catastrales.
2. Los proyectos técnicos que se sometan a licencia de obras de edificación habrán de acompañar junto a los documentos descriptivos del solar, el plano catastral correspondiente.

### **Artículo 5.10. Condiciones para la Edificación de una Parcela.**

1. Para que una parcela pueda ser edificada deberá cumplir las siguientes condiciones:
  - a) Condiciones de planeamiento: salvo lo previsto en estas Normas para edificaciones provisionales, deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento que las Normas Subsidiarias o instrumentos posteriores señalen para el desarrollo urbanístico del área y estar calificada para un uso edificable.
  - b) Condiciones de urbanización:
    - b1) Estar emplazada con frente a una vía que tenga pavimentada la calzada y aceras, y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellas se haya de construir.
    - b2) Que aún careciendo de todos o algunos de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, hasta que la parcela adquiera las condiciones del párrafo l).
  - c) Condiciones de gestión: tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que establezcan las Normas Subsidiarias o las figuras de planeamiento que las desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la Unidad de Ejecución en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento.
  - d) Condiciones dimensionales: satisfacer, las condiciones dimensionales fijadas por las Normas Subsidiarias o los instrumentos que las desarrollen en relación a:
    - d1) Superficie: que deberá ser igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima e igual o inferior a la que señalase como máxima.
    - d2) Linderos: que han de tener una longitud igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima e igual o inferior a la que señalase como máxima.
2. Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberán cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destine y a la regulación de la zona en que se localice, así como, con la reglamentación sectorial que en el caso sea de aplicación.

### **Artículo 5.11 Cerramientos de parcelas y cercas**

1. Tanto los Solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse provisionalmente mediante cerramientos situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.
2. Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de cercarlos en el plazo de dos meses a partir de la terminación de las obras de colocación de los bordillos y pavimentación.
3. En zonas de edificación aislada el cerramiento de parcelas podrá resolverse:
  - a) A vías o espacios públicos: Con elementos ciegos de doscientos (200) centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de trescientos (300) centímetros.

Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio y requerirá aprobación del Organismo Municipal.

b) A linderos con otra propiedad privada: Con elementos ciegos de ciento ochenta (180) centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

4. En zonas de edificación no aislada, en la separación de patios colindantes de diferentes fincas, el cerramiento de la medianería tendrá una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros a contar de la rasante del patio más bajo. En el caso de existir diferencia de rasante entre los dos patios superior a cien (100) centímetros, el muro de separación entre ambos no podrá exceder de doscientos (200) centímetros desde la rasante del patio más alto.

5. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

#### **Artículo 5.12. Condiciones de estanqueidad entre parcelas.**

1. Los muros de contención que se sitúen en cualquier tramo del perímetro entre dos o más de las parcelas por resultar diferencia de cota entre ellas deberán de ser de hormigón armado con un espesor mínimo de treinta (30) centímetros con drenaje hacia la propia parcela que lo provoca en el intradós del muro.

#### **Artículo 5.13. Condiciones que han de reunir las plantaciones en las parcelas.**

No se podrán plantar árboles de porte a una distancia inferior a un metro y medio (1,5) del límite de la parcela colindante con otra.

No se podrán plantar arbustos a una distancia inferior a treinta (30) centímetros del límite de la parcela colindante con otra.

Se hará la distinción entre árboles de porte y arbustos según el desarrollo que normalmente alcancen los de su especie sin que pueda eludirse las obligaciones de este artículo mediante una poda artificial que reduzca la altura de su tronco o la elevación de su ramaje.

Si las ramas de algunos árboles se extendieren sobre una parcela o patio vecino, tendrá el dueño de éstos derecho a reclamar que se corten en cuanto se extiendan sobre su propiedad, y si fuesen raíces de los árboles vecinos las que se extendiesen en suelo de otro, el dueño del suelo en el que se introduzcan podrá cortarlas por sí mismo dentro de su parcela.

## TÍTULO QUINTO. CAPITULO TERCERO. CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

### **Artículo 5.14. Condiciones de Situación y Forma de los Edificios.**

Son aquellas que definen la posición, ocupación, aprovechamiento, volumen y forma de las edificaciones en sí mismas y dentro de las parcelas, de conformidad con las normas de usos y las condiciones particulares de zona.

### **Artículo 5.15. Aplicación**

Las condiciones de situación y forma se aplicarán en su integridad a las obras de nueva edificación. Para el resto de los tipos de obras (conservación, consolidación, acondicionamiento, restauración y reforma) tan solo se aplicarán las condiciones que afecten a los elementos objeto de las citadas obras, sin perjuicio de lo que establezca las ordenanzas de zona o las normas de protección.

### **Artículo 5.16. Alineación Exterior.**

1. La alineación exterior es la determinación gráfica, contenida en los Planos de Estructura Urbana de las Normas Subsidiarias, o de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas.

2. Todas aquellas parcelas que contengan en su alineación exterior alguna esquina o quiebro convexo deberán de acordar en planta dichas alineaciones por medio del trazado de un circunferencia tangente a dichas líneas y de radio igual o superior al ancho de la acera y siempre superior a cien (100) centímetros en el caso de edificios sin retranqueo obligatorio y de doscientos (200) centímetros en el caso de las vallas de los edificios con retranqueo de fachada.

3. La línea de edificación deberá coincidir con la alineación exterior cuando así lo establezcan las condiciones particulares de zona, o respetará los retranqueos que las mismas establezcan.

4. El Ayuntamiento podrá exigir con carácter previo o simultáneo a la petición de la licencia de obra, el señalamiento sobre plano de cualquier trazado oficial. A este efecto, deberá acompañarse a la solicitud, dos copias del plano parcelario a escala mínima 1:500 en los que se reflejen los terrenos a edificar referidos a elementos fijos de las calles colindantes que permitan su exacta definición y replanteo en la zona.

El Ayuntamiento marcará en una de las copias del plano, que se devolverá al interesado, las alineaciones y rasantes a que ha de atenerse de acuerdo con las especificaciones de estas Normas. Previo al inicio de las obras, y una vez efectuado el replanteo, el interesado lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento, a fin de que sea comprobado, y suscribir la correspondiente Acta en caso de conformidad.

5. Las alineaciones y rasantes tendrán un plazo de validez de seis meses, transcurrido el cual sin haber solicitado Licencia de Construcción, quedarán caducadas salvo que se solicite y acuerde su prórroga.

En las zonas no consolidadas totalmente por la edificación o calles cuyas alineaciones se determinan en las presentes Normas Subsidiarias, el Ayuntamiento podrá exigir, con carácter previo, la presentación del correspondiente Estudio de Detalle que complete las determinaciones de las alineaciones, adaptando o reajustando las señaladas en estas NNSS, completando y definiendo las rasantes.

Serán obligatorias y gratuitas las cesiones de vía pública que procedan, de acuerdo con lo anterior.

### **Artículo 5.17. Línea de Edificación.**

1. La línea de edificación es la intersección del plano de la fachada exterior con la vía pública o de la fachada interior del edificio con el terreno.

#### **Artículo 5.18. Fachada y medianería.**

1. Plano de fachada o fachadas es el plano o planos verticales que por encima del terreno separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio excepción hecha de los cuerpos salientes, vuelos, aleros, y cornisas.
2. Medianería o fachada medianera es el lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

#### **Artículo 5.19. Separación a Linderos.**

1. Separación a linderos es la distancia horizontal entre el plano de fachada y el lindero correspondiente medida sobre una recta perpendicular a éste.
2. En aquellos casos en que el planeamiento establezca distintos valores de la separación entre la edificación a los linderos laterales y al testero, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cual es el testero, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.
3. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al lindero frontal, al trasero o a sus linderos laterales son las establecidas en cada caso en las condiciones particulares de zona.

Estas separaciones son distancias mínimas a las que puede situarse la edificación y sus cuerpos salientes.

4. Las plantas sótano y semisótano y cualesquiera otra construcción o instalaciones emergentes resultantes de desmontes, nivelaciones de terreno o excavaciones, deberán respetar las distancias mínimas a los lindes de parcela en las condiciones determinadas en las ordenanzas de zona correspondiente.

En el caso de sótanos cuyo techo resultara estar por debajo de la rasante natural del terreno, éstos podrán ajustarse a la alineación exterior. A todos los efectos, la planta así resultante tendrá la condición de construcción por debajo de la rasante.

#### **Artículo 5.20. Retranqueos.**

1. Retranqueo es la anchura de la banda de terreno comprendido entre la alineación exterior y la línea de edificación. El parámetro puede establecerse como valor fijo obligado o como valor mínimo.
2. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación de linderos.

#### **Artículo 5.21. Área de Movimiento de la Edificación.**

Área de movimiento de la edificación es la superficie dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar la totalidad de las condiciones que inciden en la determinación de la posición, en planta, del edificio en la parcela.

#### **Artículo 5.22. Rasantes, Cota Natural del Terreno, Cota de Nivelación y Cota de Referencia.**

1. **Rasante** es la línea que señala el planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerara como tal el perfil existente.
2. **Cota natural del terreno** es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.
3. **Cota de nivelación** es la altitud que sirve como cota +/- 0 de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de su altura.
4. **Cota de referencia** es la altitud que sirve como cota +/- 0 para la ejecución de la edificación y medición de su altura.

### **Artículo 5.23. Ocupación, Superficie Ocupable y Coeficiente de Ocupación.**

1. **Ocupación** o superficie ocupada es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada, incluidos los cuerpos salientes, sobre un plano horizontal.
2. **Superficie ocupable** de la parcela es la máxima superficie susceptible de ser ocupada por la edificación.
3. **Coeficiente de ocupación** es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela. Su señalamiento se hará como porcentaje de la superficie máxima de la parcela que pueda ser ocupada.

### **Artículo 5.24. Superficie Ocupable.**

1. La ocupación máxima de parcela que podrá ser edificada es la establecida en las normas aplicables en la zona. La ocupación será el área de la superficie de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación incluidos los cuerpos salientes.
2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición resultase una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.
3. La superficie de los patios de luces y viveros hasta el nivel de planta determinado no se computará como superficie ocupada por la edificación en ese nivel.

### **Artículo 5.25. Superficie Libre de Parcela.**

1. Superficie libre de parcela es el área libre de edificación como resultado de aplicar las restantes condiciones de ocupación.
2. Los terrenos que quedaren libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela, no podrán ser objeto, en superficie, de otro aprovechamiento, que el correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación o edificaciones levantadas en la parcela o parcelas.

### **Artículo 5.26. Construcciones Auxiliares.**

1. Salvo que lo prohibieran las ordenanzas de la zona, se podrá levantar edificación o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, locales para guarda o depósito de material de jardinería, vestuarios, lavaderos, despensa, invernaderos, garitas de guarda, etc.
2. Las construcciones auxiliares computaran a efecto de la medición del aprovechamiento neto y ocupación y deberán cumplir las condiciones de separación a linderos que, en cada caso, sean de aplicación al edificio principal. Su altura no podrá exceder de una planta ni de trescientos (300) centímetros.

### **Artículo 5.27. Definición y Criterios de Superficies**

1. **Superficie construida por planta** es la superficie comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de edificación, incluidos los cuerpos salientes y excluidos los elementos salientes.
2. **Superficie construida total** es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.
3. **Superficie útil** es la superficie comprendida en el interior de sus paramentos verticales que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados.
4. **Superficie edificable** es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela.

Su dimensión es señalada por el planeamiento mediante el coeficiente de edificabilidad.

5. **Coefficiente de edificabilidad** es la relación entre la superficie total edificable y la parcela neta, es decir con exclusión de todos los espacios públicos, en la que ha de situarse la edificación. El coeficiente de edificabilidad se indicará mediante la fracción que exprese la relación de metros cuadrados de superficie construida total (m<sup>2</sup>c) por metro cuadrado de la superficie neta de parcela (m<sup>2</sup>s).

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen resultase una superficie total edificable menor, será este el valor a aplicar

#### **Artículo 5.28. Sólido Capaz.**

Sólido capaz es el volumen, definido por las restantes determinaciones del planeamiento, dentro del cual debe contenerse la edificación sobre rasante.

#### **Artículo 5.29. Altura del Edificio.**

1. **Altura de un edificio** es la dimensión vertical del sólido capaz.
2. La altura puede expresarse en unidades métricas o en número de plantas.
3. La altura medida en unidades métricas es la distancia desde la cota de referencia hasta cualquiera de los siguientes elementos y en función de ello será:
  - a) **Altura de cornisa:** es la medida hasta la intersección de la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio.

Cuando la altura se expresare en unidades métricas y no se especificara a cual se refiere se entenderá que es la altura de cornisa.

4. El número de plantas indicará el número de plantas por encima de la cota de referencia incluida la planta baja y excluida la que pudiera ser construida en virtud del artículo 5.31.

#### **Artículo 5.30. Consideración de la Condición de Altura.**

En los casos en que se señale como condición de altura solamente la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima en los casos en que se entienda necesario para la mejora de la imagen urbana y el decoro debido.

#### **Artículo 5.31. Construcciones e Instalaciones por Encima de la Altura Máxima.**

Por encima de la Altura Máxima sólo se permitirán:

- a) La cubierta del edificio, de pendiente inferior a treinta (30) grados sexagesimales cuyos arranques se produzcan en todas las líneas de intersección perimetrales de sus fachadas exteriores metros con la cara superior del forjado de la última planta, y con una altura máxima de tres (3) a partir de la misma. El vuelo máximo de la cubierta será el determinado en el artículo 5.37 para los cuerpos salientes, incrementado en veinte (20) centímetros.

Los espacios interiores que resulten bajo la cubierta podrán ser habitables y ocupables a partir de una altura libre de piso superior a uno con cincuenta (1.50) metros. La superficie construida que así resultare se computará a efectos del cálculo de edificabilidad. En el caso especial de los edificios con tres plantas de altura que estas Normas contemplan, no se permitirá la ocupación de los espacios interiores a la cubierta.

- b) En aquellos casos en que así lo determine la correspondiente ordenanza de zona y en ningún caso en edificios de tres plantas, se permitirán cuerpos edificados por encima de la altura máxima, que han de ajustarse a los siguientes requisitos:

- No podrá ocupar más del treinta (30) por ciento de la superficie ocupada por la planta baja.
- La altura máxima de piso no será superior a tres (3) metros.

- La superficie construida resultante se computará a efectos del cálculo de edificabilidad.

c) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones no podrán sobrepasar las condiciones determinadas en el punto anterior, si bien, no computarán a los efectos de edificabilidad. Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire y demás elementos técnicos, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación del MOPU, y en su defecto el buen hacer constructivo.

d) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

### **Artículo 5.32. Construcciones e Instalaciones por debajo de la Cota de Referencia.**

1. Se considera construcciones e instalaciones por debajo de la Cota de Referencia:

#### 1.1. Sótano

Es la planta del edificio que tienen el forjado de suelo y techo por debajo de la rasante natural del terreno en cada uno de sus puntos.

En el caso de sótanos, éstos podrán situarse en cualquier posición dentro de la parcela, si bien, su ocupación en proyección horizontal en ningún caso será superior a la permitida por la ordenanza particular de la zona en la que se ubique la parcela

#### 1.2 Semisótano

Es la planta del edificio que tienen el forjado de suelo bajo la rasante natural del terreno y el del techo por bajo del plano que define la cota de referencia, en cada uno de sus puntos. Por tanto, la altura máxima de la cara superior de éste forjado quedará definido por la Cota de Referencia según el artículo 5.33.

La ocupación en planta de los semisótanos deberán respetar las distancias mínimas a los linderos de parcela en las condiciones determinadas en las ordenanzas de zona correspondiente, y el porcentaje de ocupación en ningún caso será superior al establecido por las mismas.

2. En ambos casos, el uso será distinto al Residencial, y siempre compatible con el Principal.

3. En ambos casos y siempre en que se cumplan las condiciones contempladas en este artículo para cada uno de los casos, su superficie no contabilizará como edificada a efectos del cómputo total, ni como planta a efectos de medición de la altura máxima.

4. Tanto en el caso de sótano como de semisótano y siempre que en ellos se prevea acceso rodado, las rampas para dicho fin tendrán una pendiente máxima del veinte (20) por ciento cuando se trate de viviendas unifamiliares y la determinada en la reglamentación de VPO cuando se trate de aparcamientos colectivos.

### **Artículo 5.33. Criterios para el establecimiento de la Cota de Referencia y de la Altura.**

1. Edificios con alineación obligatoria a vial:

En los edificios cuya fachada deba situarse obligatoriamente alineada al vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de altura será diferente para cada uno de los supuestos siguientes:

#### 1.1. Edificios con frente a una sola vía:

a) Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de cota de nivel entre los puntos extremos de la fachada es igual o menor que ciento treinta (130) centímetros, la cota de referencia se tomará en el punto de fachada coincidente con la rasante de calle de cota media entre las extremas. En ningún caso la cara superior del forjado de planta baja se situará a una cota superior a ciento treinta (130) centímetros de la rasante de la calle tomada en la línea de fachada.

b) Si por el contrario la diferencia de niveles es superior a ciento treinta (130) centímetros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a ciento treinta (130) centímetros, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de alturas la cota media en cada tramo.



1.2. Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán.  
a) Se aplicarán las disposiciones del número 1.1. anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuesen una sola.

1.3. Los casos particulares que originen alineaciones muy irregulares, se resolverán por analogía con los criterios expuestos en los apartados anteriores.

2. Edificios con retranqueos:

En los edificios cuya fachada no se sitúe alineada al vial, las cotas de referencia para la medición de alturas se atenderá a las siguientes reglas:

2.1. La cota de referencia es la cara superior del forjado inferior de la planta baja que el proyecto de obra establecerá, con una variación absoluta inferior a ciento treinta (130) centímetros con relación a la cota natural del terreno. En consecuencia, en los terrenos de pendiente acusada la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con relación a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas bajas existentes. La edificación deberá asimilarse a la topografía del terreno, de forma que trazando un plano sobre el mismo a una distancia de éste equivalente a la máxima altura permitida, la edificación realizada de forma escalonada se vaya adaptando al mencionado plano. El proyecto contendrá las secciones necesarias para su completa definición.

2.2. La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga la consideración de planta baja.

2.3. En el caso en que la topografía de una parcela presente abanalamientos o escalonamientos naturales pronunciados, se podrá tomar como rasante natural del terreno un plano inclinado y alabeado imaginario que resulte de unir la rasante de la calle tomada en la línea de fachada con la rasante natural del terreno definida por el lindero trasero, o la de la rasante oficial de la otra calle a la que de fachada, en su caso. Este plano sustituirá a la rasante natural del terreno a los efectos de este artículo.

2.4. Para modificaciones de la rasante natural del terreno será necesario proyecto de movimiento de tierras previo o conjunto con el proyecto de edificación. Cualquier modificación de la topografía natural de la parcela deberá establecerse conforme a las reglas contenidas en este artículo.

#### **Artículo 5.34. Altura Libre y Cota de Planta Piso.**

1. Altura de piso es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

2. Altura libre de piso es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado del techo en la planta, o si lo hubiere, del falso techo.

3. Cota de planta piso es la distancia vertical medida desde la cota de referencia de la planta baja y la cara superior del forjado inferior de la planta a la que se refiere la medición a efectuar.

#### **Artículo 5.35. Alturas en las Edificaciones**

1. La altura libre de los sótanos no será inferior a doscientos veinticinco (225) centímetros, ni la altura de piso inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros.

2. El techo de las plantas bajas distará de la cota de referencia un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros.

Las distancias citadas lo son sin perjuicio de las que corresponda en función del uso al que se destine la edificación.

3. La altura libre de las plantas piso será como mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros.

### **Artículo 5.36. Cuerpos Salientes.**

1. Son cuerpos salientes los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cubiertos, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de la fachada.
2. En las edificaciones exentas dentro de parcela propia se permitirán los cuerpos salientes siempre que cumplan con todas las demás condiciones generales y particulares de la zona, no pudiendo en ningún lugar sobrepasar los límites del Área de Movimiento de la Edificación.
3. Hacia fuera de la alineación oficial no se permitirán cuerpos salientes cerrados para ningún tipo de edificación o zona.
4. Se permitirán los cuerpos salientes abiertos o balcones siempre que su diseño se ajuste a las siguientes condiciones:
  - a) Se prohíben los cuerpos salientes en calles de anchura inferior a cuatro (4) metros.
  - b) Sobre espacios de dominio público, el vuelo máximo se fijará conforme al más restrictivo de los siguientes criterios: una distancia máxima de cien (100) centímetros sobre la línea de edificación y un ocho (8) por ciento del ancho de la vía pública.
  - c) En los edificios alineados a vial, los cuerpos salientes deberán separarse como mínimo cien (100) centímetros de la medianería sobre el plano de fachada.
  - d) Asimismo los cuerpos salientes no podrán estar a una altura inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros al nivel de la acera.
5. Los cuerpos salientes cerrados cuyo cerramiento sea transparente o translucido en más de un ochenta y cinco (85) por ciento, tendrán la consideración de abiertos, debiendo de cumplir las exigencias del apartado anterior.

### **Artículo 5.37. Elementos Salientes.**

1. Elementos salientes son partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación de la edificación, o de la alineación interior. No tendrán la consideración de elementos salientes los toldos y marquesinas.
2. En el caso de edificaciones alineadas a un vial, los elementos salientes tales como los zócalos pilares, aleros, gárgolas, parasoles y otros semejantes fijos, limitarán su vuelo de conformidad con las siguientes particularidades:
  - a) Se admiten en todas las situaciones los zócalos y molduras que podrán sobresalir con respecto al paramento de fachada hasta un diez (10) por ciento del ancho de la acera con un máximo de diez (10) centímetros.
  - b) Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a una altura inferior a tres (3) metros por encima de la rasante de la acera, y que sus dimensiones no excedan de las prescritas para los cuerpos salientes abiertos.
  - c) El saliente o vuelo máximo de cornisas y aleros sobre el plano de fachada no excederá en más del veinte (20) por ciento al que corresponde, en el caso particular, a los cuerpos salientes abiertos, conforme determina el artículo anterior.

### **Artículo 5.38. Elementos Salientes no Permanentes.**

Los elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, se regularán por las correspondientes ordenanzas municipales.

### **Artículo 5.39. Patios.**

1. Patio es todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios. También será considerado como tal cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores en cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su longitud total.

2. Los patios pueden ser:

1) Patio de parcela: es aquel que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela salvo con el frontal. Por su función estos patios pueden ser:

a) Patios de ventilación, que son aquellos cuyo fin es ventilar espacios no habitables.

b) Patios de luces, si su fin es ventilar e iluminar piezas habitables tendrán la consideración de patios vivideros aquellos que reúnan las condiciones de dimensiones y accesos que se establecen en los artículos siguientes.

2) Patio abierto: es aquel que queda abierto al exterior en uno o varios de sus costados.

3) Patio de manzana: si su tamaño es suficiente como para asegurar una ventilación e iluminación similar a la que el edificio pudiera recibir desde las vías públicas, adquiriendo los cerramientos de las viviendas que a él den la condición de fachadas.

#### **Artículo 5.40. Anchura de Patios.**

1. Anchura de patio es la medida de la separación entre los paramentos de fachada opuestos. Por ningún concepto esta anchura será inferior a tres (3) metros y se podrá inscribir un círculo de tres (3) metros de diámetro.

2. Los patios de manzana deberán poder inscribir un círculo de ocho (8) metros en su planta a fin de que pueda tener la consideración de tal.

3. Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen.

4. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes.

#### **Artículo 5.41. Construcciones en los Patios.**

1. En las zonas de uso determinado residencial no se autorizará ninguna construcción de nueva planta, ni obras de ampliación que ocupen los patios de parcela.

#### **Artículo 5.42. Cubrición de Patios.**

Se podrán cubrir los patios de luces y ventilación con claraboyas y lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre, entre los muros del patio y el elemento de cubrición, que permita una superficie mínima de ventilación superior en el veinte por ciento (20%) a la del patio. Los patios así cubiertos no computarán a efectos de edificabilidad.

#### **Artículo 5.43. Régimen de Mancomunidad de Patios.**

1. Los patios mancomunados son los patios de parcela comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes cuando se constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.

2. La mancomunidad deberá establecerse mediante escritura pública, y como derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles, inscrita en el Registro de Propiedad.

3. Esta servidumbre no podrá cancelarse sin autorización de la administración urbanística municipal ni en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima.

## TÍTULO QUINTO. CAPITULO CUARTO. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS

### **Artículo 5.44. Definición.**

Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

### **Artículo 5.45. Aplicación.**

1. Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a obras de nueva edificación y aquellos locales resultantes de obras de reforma total. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas.

2. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieron para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio y las contenidas en la legislación sectorial de ámbito superior al municipal que estuvieren vigentes.

### **Artículo 5.46. Calidad de las Construcciones.**

Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

### **Artículo 5.47. Condiciones de Aislamiento.**

1. Las construcciones y edificaciones deberán cumplir las condiciones de transmisión y aislamiento térmico contenidas en la normativa vigente y en las correspondientes Normas Básicas de Edificación.

2. Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones, y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados. Las carpinterías exteriores cumplirán la Norma Básica de la Edificación sobre condiciones térmicas en los edificios.

### **Artículo 5.48. Local.**

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad.

### **Artículo 5.49. Local Exterior.**

1. Se considerará que un local es exterior si todas sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:

- a) Dar sobre una vía pública, calle o plaza.
- b) Recaer sobre un espacio libre, de edificación de carácter público.
- c) Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado, o patio, que cumpla las condiciones dimensionales mínimos que se disponen para los patios de manzana.

2. Deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos y superficie de ventilación.

### **Artículo 5.50. Piezas habitables.**

1. Se considera pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el artículo anterior. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón

de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.

**Artículo 5.51. Piezas Habitables en Plantas Sótano.**

No podrán instalarse en planta de sótano o semisótano piezas habitables.

**Artículo 5.52. Ventilación e Iluminación.**

1. Los huecos de ventilación e iluminación de las piezas habitables deberán tener una superficie no inferior a un décimo (1:10) de la planta del local. No se dispondrá ningún puesto de trabajo estable a más de diez (10) metros de distancia de los huecos de iluminación y ventilación, salvo especiales exigencias técnicas de la actividad.

2. Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, la equivalente a un veinteavo (1:20) de la superficie útil de la pieza.

3. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes o ventilación forzada para su eliminación.

4. La ventilación de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basura, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros, y garajes, podrá llevarse a cabo mediante sistemas artificiales de ventilación forzada o por otros medios mecánicos.

## TÍTULO QUINTO. CAPITULO QUINTO CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS

### **Artículo 5.53. Definición.**

Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.

### **Artículo 5.54 Aplicación.**

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reforma total. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en las que su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.
2. En todo caso se cumplirán las condiciones que estén vigentes de ámbito superior al municipal o las que el Ayuntamiento promulgue. El Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las instrucciones contenidas en las Normas Tecnológicas de Edificación.

### **Artículo 5.55. Dotación de Agua Potable.**

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de instalación de agua corriente potable con dimensionado suficiente para las necesidades propias del uso, de acuerdo con la normativa legal en vigor.
2. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.
3. En aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979, de 16 de marzo, sobre Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con Destino al Consumo Humano, y en virtud de las facultades propias de estas Normas Subsidiarias, no se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto, y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en el citado Real Decreto 928/1979. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su origen, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantías de su suministro.

### **Artículo 5.56. Dotación de Agua Caliente.**

En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

### **Artículo 5.57. Energía Eléctrica.**

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada a la red de abastecimiento general o a sistema de generación propia realizada de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Complementarias MI.BT o, en su caso, la normativa vigente en cada momento.

### **Artículo 5.58. Instalaciones de Climatización**

1. Todo edificio donde existan dependencias destinadas a la permanencia de personas deberá contar, cuando menos, con preinstalación de calefacción, que podrá emplear cualquier sistema de producción de calor.
2. En el caso de previsión de instalación de climatización para aire acondicionado, queda expresamente prohibida la colocación de aparatos de producción de frío en la fachada exterior del edificio con salida directa a la vía pública, debiendo situarse en las cubiertas del edificio.

#### **Artículo 5.59. Gas Energético.**

Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por la reglamentación específica, por las ordenanzas correspondientes que apruebe el Ayuntamiento y por las normas de las propias compañías suministradoras en su caso.

#### **Artículo 5.60. Combustibles Líquidos y Sólidos**

1. Cuando la fuente de energía utilizada sean los derivados del petróleo, las instalaciones de almacenamiento de estos combustibles deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general que sean de aplicación.

2. La dotación de depósitos de combustibles quedará definida en cada caso, según lo establezca la reglamentación correspondiente.

3. Las calderas y quemadores cumplirán la normativa que les sea de aplicación, y contarán con los filtros y medidas correctoras suficientes para adecuar la emisión de humo, gases y otros contaminantes atmosféricos, al menos, a los niveles mínimos especificados en la legislación sectorial en vigor.

#### **Artículo 5.61. Energías Alternativas.**

Se recomienda que los edificios de nueva construcción prevean espacios y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de instalaciones receptoras de energía solar y otra energía alternativa, suficientes para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto visual, sobre todo en zonas de especial significación ambiental.

#### **Artículo 5.62. Cuartos de Calderas.**

Cumplirán la normativa técnica aplicable en función del tipo de instalación de que se trate.

#### **Artículo 5.63. Telefonía.**

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

2. En las actuaciones del tipo complejos residenciales y en edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, que asegure la comunicación desde el acceso o portal hasta cada una de las viviendas.

3. Las instalaciones de telefonía e interfonía quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública y la posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada vivienda.

#### **Artículo 5.64. Radio y Televisión**

1. En todas las edificaciones destinadas a viviendas colectivas, y aquéllas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada. En todo caso, la canalización discurrirá bajo tubo empotrado en obra.

2. Cuando el elemento a instalar sea una antena receptora de señales de televisión vía satélite, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

#### **Artículo 5.65. Servicios Postales.**

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en lugar fácilmente accesible para los servicios de Correos.

#### **Artículo 5.66. Evacuación de Aguas Pluviales.**

1. El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida que por bajantes, les haga llegar a los colectores que las conduzcan al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.
2. De no existir alcantarillado urbano frente al inmueble de que se trate deberán conducirse por debajo del pavimento de la vía pública, hasta la red general, en las condiciones que determine el Ayuntamiento.

#### **Artículo 5.67. Evacuación de Aguas Residuales.**

Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la Norma Tecnológica correspondiente.

#### **Artículo 5.68. Evacuación de Humos.**

1. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones, y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.
2. Cabrá autorizar la evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a la baja situados en patios comunes del edificio. En ningún caso se alterarán las condiciones de decoro de dichos patios. Se dará tratamiento arquitectónico adecuado a los elementos de evacuación de humos, que no podrán interceptar en su desarrollo huecos de ventilación e iluminación, de los que se distanciarán una longitud equivalente al saliente máximo de la conducción con el mínimo de cincuenta (50) centímetros.
3. Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.
4. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta.
5. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.
6. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinente cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.
7. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes tanto si dimanaran del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.

#### **Artículo 5.69. Evacuación de Residuos Sólidos.**

1. La instalación de evacuación de basuras se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios.
2. Complementariamente regirán las condiciones de la Ley 42/1975 sobre Desechos y Residuos Sólidos Urbanos. Se prohíben los trituradores de basura y residuos con vertidos a la red de alcantarillado.
3. Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por sus características, no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.
4. Condiciones generales y ámbito de prestación de los servicios:
  - 4.1 Existirá una Ordenanza que regulará las condiciones en las cuales el Ayuntamiento prestará y el usuario utilizará los servicios destinados a la recogida de los desechos y residuos urbanos producidos por los ciudadanos.



4.2 Tienen la categoría de usuarios a los efectos de prestación de estos servicios todos los vecinos y habitantes de Huétor Vega, que se encuentren dados de alta en el padrón correspondiente.

4.3 En ningún caso se permite el libramiento a los servicios de la recogida domiciliaria: los animales muertos, los muebles, enseres domésticos, trastos viejos y los materiales residuales procedentes de pequeñas reparaciones en los domicilios.

4.4 La prestación del servicio de recogida de basuras domiciliarias comprenderá las siguientes operaciones:

- Traslado de las basuras desde los puntos de su libramiento hasta los vehículos de recogida;
- Vaciado de las basuras en los elementos de carga de dichos vehículos;
- Devolución, si procede, de los elementos de contención una vez vaciados, a los puntos originarios de recogida;
- Retirada de las basuras vertidas en la vía pública a consecuencia de estas operaciones.
- Transporte y descarga de las basuras en los equipamientos habilitados al efecto por los servicios municipales.

4.5 Se prohíbe el abandono de las basuras. Los usuarios están obligados a librarlas a los servicios de recogida con arreglo al horario establecido.

.

**Artículo 5.70. Medidas ante el Sismo**

En todos los edificios u obra civil que se realice es de obligado cumplimiento la Norma de Construcción Sismorresistente (NCSE-94), para lo cual los proyectos acompañaran la justificación de su cumplimiento.

**Artículo 5.71. Supresión de Barreras Arquitectónicas.**

En todos los edificios de uso publico serán de aplicación el Real Decreto 556/1989 de 19 de Mayo sobre Medidas Mínimas de Accesibilidad en los Edificios, y Decreto 72/1992 sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte.

**Artículo 5.72. Prevención de Incendios.**

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contraincendios, establece la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI/96, y cuantas estuvieran vigentes en esta materia, de cualquier otro rango o ámbito del Estado.
2. Cuando una instalación no pueda alcanzar unas condiciones correctas de seguridad para si misma, y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.
3. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contraincendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

**Artículo 5.73. Prevención contra el Rayo.**

Cuando por la localización de una edificación o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos. La instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que debe protegerse y la peligrosidad del lugar respecto al rayo.

**Artículo 5.74. Prevención de las Caídas.**

1. Los huecos horizontales en los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a cincuenta (50) centímetros y los resaltos del pavimento estarán protegidos por un antepecho de noventa y cinco (95) centímetros o una barandilla de cien (100) centímetros. Con igual sistema de protección y bajo las mismas condiciones se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.
2. Por debajo de la altura de la protección no habrá en contacto directo con el exterior ningún hueco con dimensión superior a doce (12) centímetros, ranuras al nivel del suelo de dimensión mayor que cinco (5) centímetros, ni elementos constructivos o decorativos que permitan escalar el antepecho o la barandilla.
3. La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a noventa (90) centímetros, estarán constituidas por elementos verticales, y la distancia libre entre ellos no será superior de doce (12) centímetros.

**Artículo 5.75. Seguridad e Higiene en el Trabajo**

Todos los proyectos de edificación y obras públicas, para la obtención de licencia de obras, deberán ir acompañados de un Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico , conforme establece el Real Decreto 1627/1997 sobre Disposiciones Mínimas de Seguridad y de Salud en las Obras de Construcción.

**Artículo 5.76. Definición**

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones cualesquiera que sea la actividad que albergue, y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos.

**Artículo 5.77. Aplicación.**

1. Las condiciones ambientales son de aplicación en las obras de nueva planta, en las de acondicionamiento y de reforma. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en las que su cumplimiento no represente una desviación importante en los objetivos de la misma. La administración urbanística municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalen en estas Normas.

2. Además se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en el lugar en que se encuentren y cuantas estén vigentes de ámbito municipal o superior a éste.

**Artículo 5.78. Compatibilidad de Actividades.**

1. En los suelos urbanos solamente podrán instalarse actividades autorizadas por el Reglamento de Calificación Ambiental de la Comunidad Autónoma, y, por tanto, dispongan de las medidas de corrección o prevención necesarias.

2. Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:

- a) No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones que produzcan molestias.
- b) No utilizar en su proceso elementos químicos que produzcan molestias.
- c) Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir solamente por chimenea de características adecuadas.
- d) Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en escasa cuantía.
- e) Cumplir las condiciones sobre transmisión de ruidos ambientales.
- f) Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

**Artículo 5.79. Emisión de Radioactividad y Perturbaciones Eléctricas.**

1. Las actividades susceptibles de generar radioactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los Organismos competentes en la materia.

2. En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

**Artículo 5.80. Emisión de Gases, Partículas y otros Contaminantes Atmosféricos.**

Las actividades susceptibles de emitir gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos deberán cumplir las disposiciones específicas sobre esta materia.

**Artículo 5.81. Condiciones de Decoro Público. Definición y Aplicación**

Condiciones estéticas son el conjunto de normas y parámetros que se dictan para procurar la adecuación formal mínima de edificios, construcciones e instalaciones al ambiente urbano. Tales condiciones hacen referencia a las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación en sus especies y su porte y , en general, a cualquier elemento que configura la imagen de la ciudad.

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. La administración urbanística municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales y en la normativa de las zonas.

**Artículo 5.82. Armonización de las Construcciones con su Entorno.**

Las nuevas construcciones y alteraciones de las existentes deberán adecuarse en su volumetría y decoro con el ambiente urbano en el que estuvieren situadas. A tales efectos, La Administración Urbanística Municipal podrá exigir como documentación complementaria del proyecto de edificación la aportación de análisis de impacto sobre el entorno, con empleo de documentos gráficos del conjunto de los espacios públicos a que las construcciones proyectadas dieran frente y otros aspectos desde los lugares que permitieren su vista.

**Artículo 5.83. Fachadas.**

La composición y materiales de las fachadas laterales y traseras se tratarán con la debida dignidad y en consonancia con la fachada principal.

Los paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

No se admitirán en fachada y cubiertas materiales inapropiados por naturaleza o tecnología.

**Artículo 5.84. Tratamiento de las Plantas Bajas.**

En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente con él.

**Artículo 5.85. Instalaciones en la Fachada**

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir del plano de fachada exterior, ni perjudicar la composición de la misma.
2. Los aparatos de aire acondicionado que sean visibles desde la vía pública sólo podrán instalarse en la posición que no perjudique la estética de la fachada.
3. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados alineados a vial, no podrán tener salida a fachada a menos de tres (3) metros sobre el nivel de la acera, y de forma que el aire sea expulsado hacia arriba.

**Artículo 5.86. Protección del Arbolado.**

1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado zona verde, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.
2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesto de forma inmediata por la persona o personas causante de su pérdida.

4. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.
5. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras se dotará a los troncos de arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.
6. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar su origen. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación de arbolado.

#### **Artículo 5.87. Consideración del Entorno.**

1. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno; la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales; la modificación de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en vía pública, su relación con ésta.
2. La administración urbanística municipal podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite la licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.
3. La administración urbanística municipal podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de urbanización y de ajardinamiento.

#### **Artículo 5.88. Urbanización y Ajardinamiento de las Áreas Libres de edificación interiores a las parcelas.**

1. Las áreas libres de edificación interiores a las parcelas en desarrollos de edificaciones exentas, deberán de estar urbanizadas y ajardinadas.
2. La franja de retranqueo frontal deberá contener especies arbóreas y vegetales de mediano o gran porte.

#### **Artículo 5.89. Ocupación de la vía pública con terrazas.**

La expedición de licencias de ocupación de la vía pública serán renovables y de carácter temporal, y estarán sujetas a lo dispuesto en estas Normas.

##### 1. Normas generales

El periodo de ocupación será fijado por el Ayuntamiento, transcurrido el cual deberá retirarse los elementos o estructuras autorizadas. En casos justificados podrá autorizarse prórroga de la ocupación previa solicitud al Ayuntamiento.

Se constituirá una fianza por m<sup>2</sup> de ocupación, para proceder con cargo a la misma, en caso de incumplimiento por el interesado, a efectuar los gastos de limpieza y reparación de posibles desperfectos.

Habrá que instalar y justificar el cumplimiento de la Norma NBE CPI-91 de Protección Contra Incendios.

La zona de ocupación quedará limpia todos los días.

Se prohíbe la instalación de megafonía.

Para no reducir la visibilidad no podrán instalarse en ningún caso estructuras cerradas.

##### 2. Ocupación con mesas en la calzada

Para la ocupación de la calzada con mesas se superpondrá una tarima balizada con barandilla, de protección peatonal, cuya altura sea de 100 cm.

La anchura y longitud de zona de ocupación será fijada en función del ancho y características propias de la vía, debiendo quedar la acera libre para el paso peatonal.

##### 3. Ocupación con estructuras auxiliares

Se consideran estructuras auxiliares de las terrazas que ocupen la vía pública: las tarimas, toldos y sombrillas.

La ocupación de tarimas es obligatoria en las zonas de ocupación de calzada descritas en el apartado anterior, y han de instalarse adosadas al bordillo de la acera, sin sobrepasar el nivel del mismo.

Los toldos sobre calzada solo podrán autorizarse si no impiden la visibilidad de señales de circulación y con una altura máxima libre de 3,00 metros.

La instalación de sombrillas solo podrán autorizarse simplemente apoyadas y sin anclajes al pavimento.

#### 4. Plazos

El Ayuntamiento establecerá el período de instalación de la terraza, que tendrá siempre carácter provisional. Una vez extinguido dicho período, el propietario deberá proceder a la retirada del mismo sin que medie indemnización o resarcimiento a favor del titular, debiendo dejar el espacio que hubiese sido ocupado en el estado en que se encontraba antes de la ocupación.

#### **Artículo 5.90. Ocupación de la vías y espacios libres públicos con quioscos.**

La superficie de la vía pública objeto de la autorización para la instalación de un quiosco no excederá de seis (6) m<sup>2</sup>. En ningún caso, la instalación principal o cualquier otro elemento auxiliar empleado en el ejercicio de la actividad, podrá apoyarse fuera de la superficie autorizada.

Si el titular de la licencia estimara necesario la ampliación de la superficie indicada, podrá solicitarlo de la Corporación, la cual resolverá discrecionalmente, tras recabar los oportunos informes.

#### 1. Requisitos del quiosco

El adjudicatario de la licencia habrá de realizar a sus expensas las obras necesarias para la instalación del quiosco, cumpliendo los siguientes requisitos:

1.1. Sus dimensiones máximas no excederán a las de la superficie de la vía pública en que haya obtenido autorización su titular para instalarlo, sin que la altura sobrepase de 2,5 m.

1.2. Su estructura será totalmente desmontable.

1.3. Las conducciones eléctricas serán siempre subterráneas.

1.4. No podrán adosarse al quiosco, sin autorización administrativa, elementos que no sean los usuales para el tipo de actividad que se desarrolle.

#### 2. Plazos

El Ayuntamiento establecerá el período de instalación del quiosco, que tendrá siempre carácter provisional. Una vez extinguido dicho período, el propietario deberá proceder a la retirada del mismo sin que medie indemnización o resarcimiento a favor del titular, debiendo dejar el espacio que hubiese sido ocupado en el estado en que se encontraba antes de la ocupación.

**Artículo 6.1. Condiciones particulares de la Zona: Manzana Densa.**

Esta Ordenanza se establece en el núcleo más antiguo y denso del municipio, su delimitación es la grafiada en planos, y sus condiciones de edificación son tendentes a poder seguir con el normal proceso edificatorio manteniendo las características tipo-morfológicas ya establecidas.

Así mismo, esta ordenanza será de aplicación en aquellos casos en que actúe el Ayuntamiento por sí o por mediación de cualquier organismo público, para la promoción de Viviendas de Promoción Oficial.

1. CONDICIONES DE PARCELA	
Superficie mínima	Noventa y cinco (95) metros cuadrados Cien (100) metros cuadrados. .  Esta superficie podrá ser inferior, en el caso de edificaciones existentes o solares que figuren en la última revisión catastral con parcela menor a la mínima establecida para la zona, o en el caso de viviendas de protección oficial.
Dimensión mínima de fachada	Seis (6) metros.  Esta dimensión podrá ser inferior en el caso de edificaciones existentes o solares que figuren en la última revisión catastral con una dimensión menor a la mínima establecida para la zona.
2. CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN	
Ocupación máxima en planta baja	Ochenta (80) por ciento de la superficie de parcela neta.  En caso de que el uso de ésta sea distinto a vivienda se podrá ocupar hasta el cien (100) por cien de la parcela neta.
Ocupación máxima en resto de plantas	Ochenta (80) por ciento de la superficie de la parcela
Edificabilidad máxima para edificaciones de dos plantas	Uno con sesenta (1,60) metros cuadrados construidos por metro cuadrado de parcela neta
Edificabilidad máxima para edificaciones de tres plantas	Dos con cuatro metros (2,40) cuadrados construidos por metro cuadrado de parcela neta  En ambos supuestos y en el caso de proceder por sustitución de edificaciones, la edificabilidad y ocupación máxima será la del edificio existente, en aquellos casos que sea superior a la máxima permitida para la zona, siempre que la edificación no se encuentre demolida, y exista proyecto de demolición que defina los parámetros físicos de la edificación existente. En caso contrario podrá alcanzar la máxima permitida en la zona
Edificabilidad excepcional	Con carácter excepcional, aquellas parcelas que en la actualidad cuenten con una superficie inferior a la mínima, podrán obtener una edificabilidad máxima de dos (2) metros cuadrados construidos por metro cuadrado de parcela neta, para alcanzar una superficie mínima de vivienda. No se podrá obtener esta edificabilidad excepcional en el caso de que el solar resulte por desagregación de una parcela mayor.



Número máximo de plantas	<p>Dos (2) plantas y siete (7) metros, o, en su caso, tres (3) plantas y diez (10) metros sobre la cota de referencia.</p> <p>Las alturas de los edificios vienen reflejadas en el plano nº 2. Solo en el caso de las edificaciones con altura máxima de dos (2) plantas, se permite la construcción de una planta sobre la altura máxima en las condiciones establecidas en el artículo 5.31 de estas normas urbanísticas Las edificaciones construidas, o con licencia municipal, que superan esta altura no son declaradas fuera de ordenación.</p>
Fachada	Ocupará todo el frente de la parcela, siendo la línea de fachada la alineación oficial de la calle, no permitiéndose retranqueos.
Ocupación bajo rasante	Serán permitidos y no computarán edificabilidad las construcciones bajo la cota de referencia proyectadas conforme a las condiciones del artículo 5.32 de estas normas urbanísticas.
Número mínimo de aparcamientos	Uno (1) por cada cien (100) m2 construidos o fracción en cada parcela
<b>3. CONDICIONES DE USO</b>	
Uso Principal	Residencial
Usos Compatibles	Docente, Terciario, Equipamiento comunitario e Industria.

**Artículo 6.2. Condiciones particulares de la Zona: Edificaciones en hilera.**

1. CONDICIONES DE PARCELA.	
Parcela mínima	La existente en suelo urbano consolidado. Noventa y cinco (95) metros cuadrados Ciento treinta (130) metros cuadrados. Ciento cincuenta (150) metros cuadrados.
Dimensión mínima del frente de fachada :	Seis con cincuenta (6,50) metros.
Número máximo de viviendas	Una (1) por cada superficie de parcela neta igual o superior a la establecida como mínima.
2. CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN.	
Ocupación máxima	Sesenta y cinco (65) por ciento de la parcela neta.
Separación mínima al frontero	El retranqueo mínimo de la línea de fachada respecto a la alineación oficial de la calle será de tres (3) metros.
Edificabilidad máxima	Uno con treinta (1,30) metros cuadrados construidos por metro cuadrado de parcela.
Altura máxima	Dos (2) plantas y siete (7) metros
	Se permite la construcción de una planta sobre la altura máxima en las condiciones establecidas en el artículo 5.31 de estas normas urbanísticas.
Fachada	Se habrá de disponer de una valla a lo largo de toda la alineación oficial de la calle. Dicha cerca se diseñará conforme a lo dispuesto en el artículo 5.11 de estas normas urbanísticas.
Ocupación bajo rasante	Serán permitidos y no computarán edificabilidad las construcciones bajo la cota de referencia proyectadas conforme a las condiciones del artículo 5.32 de estas normas urbanísticas.
Número mínimo de aparcamientos:	Uno (1) por cada cien (100) m <sup>2</sup> construidos o fracción en cada parcela
CONDICIONES DE USO	
Uso Principal	Residencial
Usos Compatibles:	Docente, Terciario, Equipamiento comunitario e Industria.

**Artículo 6.3. Condiciones particulares de la Zona: Nuevos Desarrollos.**

1. CONDICIONES DE PARCELA.	
Parcela mínima	La existente en suelo urbano consolidado. Ciento cincuenta (150) metros cuadrados. Doscientos (200) metros cuadrados. Doscientos veinticinco (225) metros cuadrados. Doscientos cincuenta (250) metros cuadrados. Trescientos (300) metros cuadrados Quinientos (500) metros cuadrados.
	Los ámbitos de aplicación, tanto en suelo urbano como urbanizable, de cada una de las superficies mínimas de parcela tipificadas, son los especificados en el plano número 2.
Dimensión mínima del frente de fachada:	Diez (10) metros.
Número máximo de viviendas	Una (1) por cada superficie de parcela neta igual a la establecida como mínima.
2. CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN.	
Ocupación máxima	Sesenta (60) por ciento de la parcela neta.
Separación mínima al frontero	El retranqueo mínimo de la línea de fachada respecto a la alineación oficial de la calle será de tres (3) metros.
Separación mínima al resto de linderos	Las edificaciones se separarán de los linderos un mínimo de tres (3) metros. Las edificaciones se podrán adosar a un solo lindero excepto al frontal, siempre que venga recogido en proyecto único. Así mismo, una edificación podrán adosarse a un lindero siempre que cuente con la autorización expresa del propietario del predio colindante afectado.
Edificabilidad máxima	Cero con setenta (0,70) metros cuadrados construidos por metro cuadrado de parcela.
Altura máxima	Dos (2) plantas y siete (7) metros sobre la cota de referencia. Se permite la construcción de una planta sobre la altura máxima en las condiciones establecidas en el artículo 5.31 de estas normas urbanísticas.
Fachada	Se habrá de disponer de una valla a lo largo de toda la alineación oficial de la calle. Dicha cerca se diseñará conforme a lo dispuesto en el artículo 5.11 de estas normas urbanísticas.
Ocupación bajo rasante	Serán permitidos y no computarán edificabilidad las construcciones bajo la cota de referencia proyectadas conforme a las condiciones del artículo 5.32 de estas normas urbanísticas.
Número mínimo de aparcamientos:	Uno (1) por cada cien (100) m <sup>2</sup> construidos o fracción en cada parcela
3. CONDICIONES DE USO	
Uso Principal	Residencial
Usos Compatibles:	Docente, Terciario, Equipamiento comunitario e Industria.

**Artículo 6.4. Condiciones particulares de la Zona: edificaciones existentes en la Vega**

<b>1. CONDICIONES DE PARCELA.</b>	
Parcela mínima	La existente en el momento de la publicación de esta revisión de las Normas Subsidiarias
<b>2. CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN.</b>	
Ocupación máxima	La existente, como máximo el veinticinco (25) por ciento de la parcela neta para ambas plantas.
Separación mínima al frontero	El retranqueo mínimo de la línea de fachada respecto a la alineación oficial de la calle será de tres (3) metros.
Separación mínima al resto de linderos	Las edificaciones se separarán de los linderos un mínimo de tres (3) metros.
Edificabilidad máxima	La edificabilidad será la existente en el momento de la publicación de esta revisión de las Normas Subsidiarias
	Se permitirán reformas y ampliaciones que en su totalidad no supongan más del quince (15) por ciento de la edificabilidad máxima y no supongan una ocupación mayor de la permitida.
Altura máxima	Dos (2) plantas y siete (7) metros sobre la cota de referencia.
	Se permite la construcción de una planta sobre la altura máxima en las condiciones establecidas en el artículo 5.31 de estas normas urbanísticas.
Fachada	Se habrá de disponer de una valla a lo largo de toda la alineación oficial de la calle.
	Dicha cerca se diseñará conforme a lo dispuesto en el artículo 5.11 de estas normas urbanísticas.
Ocupación bajo rasante	Serán permitidos y no computarán edificabilidad las construcciones bajo la cota de referencia proyectadas conforme a las condiciones del artículo 5.32 de estas normas urbanísticas.
	El contorno de estas plantas no podrá exceder en ningún punto el perímetro del área de movimiento de la edificación definido en el artículo 5.21
Número mínimo de aparcamientos	Uno (1) por cada cien (100) m <sup>2</sup> construidos o fracción en cada parcela
<b>3. CONDICIONES DE USO</b>	
Uso Principal	Residencial
Usos Compatibles	Docente, Terciario, Equipamiento comunitario e Industria.

**Artículo 6.5. Condiciones particulares de la Zona: edificaciones existentes en suelo no urbanizable.**

<b>1. CONDICIONES DE PARCELA.</b>	
Parcela mínima	La existente en el momento de la publicación de esta revisión de las Normas Subsidiarias y que, por tanto, están incluidas en el catalogo de edificios en suelo no urbanizable contenido en el Título Segundo
<b>2. CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN.</b>	
Ocupación máxima	La existente, incluida en la correspondiente ficha.
	Se permitirán, con reformas y ampliaciones, una ocupación que no supere en un diez (10) por ciento la existente y reconocida en el correspondiente catálogo.
Separación mínima al frontero	En el caso de reformas y ampliaciones, el retranqueo mínimo de la línea de fachada respecto a la alineación oficial de la calle será de tres (3) metros.
Separación mínima al resto de linderos	En el caso de reformas y ampliaciones, las edificaciones se separarán de los linderos un mínimo de tres (3) metros.
Edificabilidad máxima	La edificabilidad será la existente en el momento de la publicación de esta revisión de las Normas Subsidiarias, expresada en metros cuadrados en la ficha correspondiente.
	Se permitirán reformas y ampliaciones que en su totalidad no supongan mas del diez (10) por ciento de la edificabilidad máxima y no suponga una ocupación mayor de la permitida.
Altura máxima	Dos (2) plantas y siete (7) metros
	Se permite la construcción de una planta sobre la altura máxima en las condiciones establecidas en el artículo 5.32 de estas normas urbanísticas.
Número mínimo de aparcamientos	Uno (1) por cada cien (100) m2 construidos o fracción en cada parcela
<b>3. CONDICIONES DE USO</b>	
Uso Principal	Residencial
Usos Compatibles	Docente, Terciario, Equipamiento comunitario e Industria.

1. CONDICIONES DE PARCELA.	
Parcela mínima	La existente en el momento de la publicación de esta revisión de las Normas Subsidiarias y que, por tanto, están incluidas en el catálogo de edificios en suelo no urbanizable contenido en el Título Segundo
2. CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN.	
Ocupación máxima	La existente, justificada documentalmente.
	Se permitirán, con reformas y ampliaciones, una ocupación que no supere más de un diez (10) por ciento la existente y reconocida en el correspondiente catálogo
Separación mínima a los linderos	En el caso de reformas y ampliaciones, las edificaciones se separarán de los todos y cada uno de los linderos un mínimo de tres (3) metros.
Edificabilidad máxima	La edificabilidad será la existente en el momento de la publicación de esta revisión de las Normas Subsidiarias, expresada en metros cuadrados en la ficha correspondiente.
	Se permitirán reformas y ampliaciones que en su totalidad no supongan mas del diez (10) por ciento de la edificabilidad existente y no suponga una ocupación mayor de la permitida.
	En el caso de que la edificación albergue un uso gastronómico u hotelero este incremento de edificabilidad no será superior al treinta (30) por ciento.
Altura máxima	Dos (2) plantas y siete (7) metros
	Se permite la construcción de una planta sobre la altura máxima en las condiciones establecidas en el artículo 5.32 de estas normas urbanísticas.
	En el caso de que la edificación albergue un uso gastronómico u hotelero se permitirá un máximo de tres (3) plantas y once (11) metros de altura.
Número mínimo de aparcamientos	Uno (1) por cada cien (100) m2 construidos o fracción en cada parcela
3. CONDICIONES DE USO	
Uso Principal	Residencial
Usos Compatibles	Docente, Terciario, Equipamiento comunitario e Industria.

**Artículo 6.6. Condiciones particulares de la Zona: Verde Público.**

1. CONDICIONES DE PARCELA.	
Parcela mínima	Las parcelas incluidas en esta zona son aquellas que así se determina en estas Normas Subsidiarias, además de las que así califiquen los instrumentos de desarrollo urbanístico
2. CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN.	
Ocupación máxima	Cinco por ciento (5%) de la parcela neta
Separación mínima al frontero	El retranqueo mínimo de la línea de fachada respecto a la alineación oficial de la calle será de tres (3) metros, aunque, justificadamente se podrá aceptar cualquier otra situación.
Separación mínima al resto de linderos	Las edificaciones se separarán de los linderos un mínimo de tres (3) metros.
Edificabilidad máxima	Cero con siete (0,07) metros cuadrados construidos sobre metro cuadrado de parcela neta.
Altura máxima	Dos (2) plantas y siete (7) metros
Condiciones de la edificación	Las edificaciones a construir en esta zona deberán ser de tipo ligero o desmontables. Ninguna edificación y por ningún motivo, podrá superar los cien metros cuadrados de ocupación
CONDICIONES DE USO	
Uso Principal	Verde público
Usos Compatibles:	Solamente se admitirán usos vinculados al principal.

**Artículo 6.7. Condiciones particulares de la Zona: Equipamiento Público**

<b>1. CONDICIONES DE PARCELA.</b>	
Parcela mínima	Quinientos (500) metros cuadrados, o la determinada para cada una de las parcelas de esta zona en caso de ser inferiores y, en todo caso, igual o superior de la exigida por la reglamentación sectorial de la actividad de la que se trate.
<b>2. CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN.</b>	
Ocupación máxima	El resultante de las demás condiciones
Separación mínima al frontero	El retranqueo mínimo de la línea de fachada respecto a la alineación oficial de la calle será de tres (3) metros, justificadamente se podrá aceptar cualquier otra situación
Separación mínima al resto de linderos	Las edificaciones se separarán de los linderos un mínimo de tres (3) metros.
Edificabilidad máxima	La resultante de la aplicación de las demás condiciones.
Altura máxima	Tres (3) plantas y diez (10) metros
Fachada	En su caso, se habrá de disponer de una valla a lo largo de toda la alineación oficial de la calle. Dicha cerca se diseñará conforme a lo dispuesto en el artículo 5.11 de estas normas urbanísticas.
Ocupación bajo rasante	Serán permitidos y no computarán edificabilidad las construcciones bajo la cota de referencia proyectadas conforme a las condiciones del artículo 5.32 de estas normas urbanísticas.
Número mínimo de aparcamientos:	Uno (1) por cada cien (100) m <sup>2</sup> construidos o fracción en cada parcela, en todo caso aquel que argumentadamente se justifique o determine la legislación sectorial de aplicación.
<b>CONDICIONES DE USO</b>	
Uso Principal	Equipamiento público
Usos Compatibles:	Cualquier otro equipamiento, siempre que estén asegurados los mínimos determinados por el Reglamento de Planeamiento para cada uno de ellos



**Artículo 6.8. Condiciones particulares de la zona: actividades económicas y usos no residenciales.**

Pertencen a esta zona todas aquellas parcelas que así se determinan en el plano de calificación de estas normas, así mismo, todas aquellas que por tener un uso compatible con los principales de cualquier otra zona se destinen efectivamente a dicho uso compatible.

<b>1. CONDICIONES DE PARCELA.</b>	
Parcela mínima	La existente en suelo urbano consolidado. Quinientos (500) metros cuadrados.
	Esta superficie podrá ser inferior, en el caso de edificaciones existentes o solares que figuren en la última revisión catastral con parcela menor a la mínima establecida para la zona.
Dimensión mínima del frente de fachada :	Doce (12) metros.
Número máximo de viviendas	Una (1) por cada superficie de parcela neta igual a la establecida como mínima.
<b>2. CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN.</b>	
Ocupación máxima	Sesenta (60) por ciento de la parcela neta.
Separación mínima al frontero	El retranqueo mínimo de la línea de fachada respecto a la alineación oficial de la calle será de tres (3) metros.
Separación mínima al resto de linderos	Las edificaciones se separarán de los linderos un mínimo de tres (3) metros.
	Las edificaciones se podrán adosar a cualquiera de sus linderos siempre que venga recogido en proyecto único; y afecte tan solo a las lindes interiores y no a las perimetrales. Así mismo, una edificación podrán adosarse a un lindero siempre que cuente con la autorización expresa del propietario del predio colindante afectado.
Edificabilidad máxima	Cero con ochenta y cinco (0,85) metros cuadrados construidos por metro cuadrado de parcela neta.
Altura máxima	Dos (2) plantas y siete (7) metros sobre la cota de referencia.
	En el caso específico del uso hotelero o residencial colectivo en cualquiera de sus formas, podrá aumentarse la altura a tres (3) plantas y once (11) metros.
	Sólo se permite la construcción de una planta sobre la altura máxima en las condiciones establecidas en el artículo 5.31 de estas normas urbanísticas.
Fachada	Se habrá de disponer de una valla a lo largo de toda la alineación oficial de la calle. Dicha cerca se diseñará conforme a lo dispuesto en el artículo 5.11 de estas normas urbanísticas.
Ocupación bajo rasante	Serán permitidos y no computarán edificabilidad las construcciones bajo la cota de referencia proyectadas conforme a las condiciones del artículo 5.32 de estas normas urbanísticas.
Número mínimo de aparcamientos:	Uno (1) por cada cincuenta (50) m <sup>2</sup> construidos o fracción en cada parcela, en todo caso aquel que argumentadamente se justifique o determine la legislación sectorial de aplicación.
<b>CONDICIONES DE USO</b>	
Uso Principal	Terciario, Residencia colectiva, Comercial
Usos Compatibles:	Docente, Equipamiento público e Industria Residencial hasta un máximo de una (1) viviendas por instalación.

1. Contenido del documento de Revisión de Normas Subsidiarias .....	3
2. Fines y objetivos de la ordenación municipal .....	4
3. Memoria justificativa de las determinaciones de las Normas Subsidiarias .....	5
4. Expresión del resultado del trámite de participación pública .....	7
TITULO PRIMERO .....	16
DETERMINACIONES GENERALES .....	16
TÍTULO PRIMERO. CAPITULO PRIMERO .....	16
VIGENCIA Y REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS .....	16
Artículo 1.1.- Naturaleza y Ámbito Territorial. ....	16
Artículo 1.2.- Vigencia y Revisión de las Normas Subsidiarias. ....	16
Artículo 1.3.- Revisión de las Normas Subsidiarias. ....	16
Artículo 1.4.- Modificaciones de las Normas Subsidiarias. ....	17
Artículo 1.5.- Documentación de las Normas Subsidiarias: Contenido y Valor Relativo de sus Elementos. ....	17
Artículo 1.6.- Interpretación de las Normas Subsidiarias. ....	18
TÍTULO PRIMERO. CAPITULO SEGUNDO. ....	19
DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS. ....	19
Artículo 1.7.- Órganos Actuantes. ....	19
Artículo 1.8.- Desarrollo Temporal de las Actuaciones de Desarrollo y Ejecución de las Normas Subsidiarias. ....	19
1. INSTRUMENTOS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA .....	19
Artículo 1.9.- Instrumentos de Actuación Urbanística. ....	19
2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN .....	19
Artículo 1.10. Instrumentos De Ordenación. Definición y clases. ....	19
Artículo 1.11. Planes Parciales. ....	20
Artículo 1.12.- Planes Especiales. ....	20
Artículo 1.13.- Estudio de Detalle. ....	20
3. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN .....	21
Artículo 1.15. Instrumentos de gestión. Definición. ....	21
Artículo 1.16.- Sistemas de actuación. ....	21
Artículo 1.17. Sistema de compensación. ....	22
Artículo 1.18. Sistemas de cooperación. ....	22
Artículo 1.19. Sistema de expropiación. ....	22
4. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN .....	22
Artículo 1.20. Instrumentos de Ejecución. Clases de Proyectos. ....	22
Artículo 1.21. Condiciones Generales de los Proyectos Técnicos. ....	23
Artículo 1.22. Definición, Clases y Características Generales de los Proyectos de Urbanización. ....	23
Artículo 1.23. Contenido de los Proyectos de Urbanización. ....	23
Artículo 1.24. Proyectos para Parcelación en suelo urbano. ....	24
Artículo 1.25. Condiciones Comunes de los Proyectos de Edificación. ....	24
Artículo 1.26. Documentación Específica de los Proyectos de Obras de Conservación y de Reforma. ....	24
Artículo 1.27. Documentación Específica de los Proyectos de Demolición. ....	25
Artículo 1.28. Documentación Específica de los Proyectos de Nueva Edificación. ....	25
Artículo 1.29. Condiciones de los Proyectos de otras Actuaciones Urbanísticas. ....	25
TÍTULO PRIMERO. CAPÍTULO TERCERO. ....	26
INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ....	26
Artículo 1.30. La publicidad del Planeamiento. ....	26
Artículo 1.31. Consulta Directa. ....	26
Artículo 1.32. Consultas previas. ....	26
Artículo 1.33. Informes Urbanísticos. ....	26
Artículo 1.34. Consultas que Requieren Interpretación del Planeamiento. ....	26
TÍTULO PRIMERO. CAPÍTULO CUARTO .....	27
INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL CONTROL DE LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO .....	27
Artículo 1.35. Actividades Sujetas a Licencia. ....	27

Artículo 1.36.	Clases de Licencias Urbanísticas.....	27
Artículo 1.37.	Parcelación en suelo urbano.....	27
Artículo 1.38.	Licencia para Parcelación.....	27
Artículo 1.39.	Licencia de Obras. Clases.....	28
Artículo 1.40.	Licencias de Obras de Urbanización.....	28
Artículo 1.41.	Aprobación de los Proyectos de Urbanización.....	28
Artículo 1.42.	Licencia de Obras de Edificación.....	28
Artículo 1.43.	Transmisión y Modificación de Licencias de Obras.....	29
Artículo 1.44.	Definiciones de otras Actuaciones Urbanísticas.....	29
Artículo 1.45.	Licencias de otras Actuaciones Urbanísticas.....	30
Artículo 1.46.	Licencia de ocupación.....	30
Artículo 1.47.	Licencia para Usos y Obras Provisionales.....	31
Artículo 1.48.	Caducidad de las licencias.....	31
Artículo 1.49.	Pérdida de Eficacia de las Licencias.....	31
Artículo 1.50.	Efectos de la Extinción de las licencias.....	31
<b>TÍTULO PRIMERO. CAPÍTULO QUINTO</b> .....		<b>32</b>
<b>EL DEBER DE CONSERVACIÓN</b> .....		<b>32</b>
Artículo 1.51.	Obligaciones de Conservación de los Bienes Inmuebles.....	32
Artículo 1.52.	Contenido del Deber de Conservación.....	32
Artículo 1.53.	Condiciones Mínimas de Seguridad, Salubridad y Ornato.....	32
Artículo 1.54.	Ordenes de Ejecución de Obras de Conservación y Reforma.....	33
Artículo 1.55.	Contenido del Deber de Conservación de Solares.....	33
<b>TÍTULO SEGUNDO</b> .....		<b>34</b>
<b>RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO</b> .....		<b>34</b>
<b>TÍTULO SEGUNDO. CAPÍTULO PRIMERO</b> .....		<b>34</b>
<b>DETERMINACIONES GENERALES</b> .....		<b>34</b>
Artículo 2.1.	Delimitación del Contenido Normal de la Propiedad.....	34
Artículo 2.2.-	Condiciones para la Efectividad y Legitimidad del Aprovechamiento.....	34
Artículo 2.3.-	Delimitación del Aprovechamiento Urbanístico.....	35
Artículo 2.4.	Régimen urbanístico del suelo.....	35
Artículo 2.5.	Clasificación del suelo.....	35
Artículo 2.6.	Suelo urbano.....	35
Artículo 2.7.	Suelo urbanizable.....	35
Artículo 2.8.	Suelo no urbanizable.....	36
<b>TÍTULO SEGUNDO. CAPÍTULO SEGUNDO</b> .....		<b>37</b>
<b>RÉGIMEN DEL SUELO URBANO</b> .....		<b>37</b>
Artículo 2.9.	Suelo Urbano.....	37
Artículo 2.10.	Desarrollo urbanístico del suelo urbano.....	37
Artículo 2.11.	Facultades y Derechos de los Propietarios de Suelo Urbano.....	37
Artículo 2.12.	Derechos de los propietarios de suelo urbano.....	38
Artículo 2.13.	Deberes de los propietarios de suelo urbano.....	38
Artículo 2.14.	Actuaciones en Áreas Remitidas a Planeamiento Ulterior.....	38
Artículo 2.15.	Cargas derivadas de la ejecución del planeamiento.....	38
Artículo 2.16.	Condiciones Generales Previas para la Edificación.....	39
Artículo 2.17.	Edificación Previa a la Condición de Solar.....	39
<b>TÍTULO SEGUNDO. CAPITULO TERCERO</b> .....		<b>41</b>
<b>RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE</b> .....		<b>41</b>
<b>1. DETERMINACIONES GENERALES</b> .....		<b>41</b>
Artículo 2.18.	Definición.....	41
Artículo 2.19.	Condiciones previas al Desarrollo del Suelo Urbanizable.....	41
Artículo 2.20.	Desarrollo del Suelo Urbanizable.....	41
Artículo 2.21.	Régimen Urbanístico de la Propiedad.....	41
Artículo 2.22.	Aprovechamiento que otorgan las Normas Subsidiarias.....	41
Artículo 2.23.	Derechos de los propietarios de suelo urbanizable.....	42
Artículo 2.24.	Deberes de los propietarios de suelo urbanizable.....	42
Artículo 2.25.	Actuaciones en Suelo Urbanizable Previas al Desarrollo de los Sectores.....	42
Artículo 2.26.	Requisitos para Poder Edificar.....	43
Artículo 2.27.	Ejecución del Planeamiento.....	44
Artículo 2.28.	Cargas derivadas del Planeamiento.....	44
<b>2. CONTENIDO DE LOS PLANES PARCIALES</b> .....		<b>44</b>
Artículo 2.29.	Contenido de los Planes Parciales.....	44
Artículo 2.30.	Memoria del Plan Parcial.....	44

Artículo 2.31. Plan de Etapas y Programas de Actuación del Plan Parcial.....	45
Artículo 2.32. Estudio Económico y Financiero del Plan Parcial.....	45
Artículo 2.33. Conformidad de las compañías suministradoras.....	46
Artículo 2.34. Garantía de caudal de agua suficiente.....	46
Artículo 2.35. Planos de Información del Plan Parcial.....	46
Artículo 2.36. Planos de Ordenación del Plan Parcial.....	46
Artículo 2.37. Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial.....	47
3. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LOS PLANES PARCIALES.....	47
Artículo 2.38. Estudios de Detalle.....	47
Artículo 2.39. Proyectos de Urbanización.....	48
4. CONDICIONES DE ORDENACIÓN.....	48
Artículo 2.40. Criterios de Ordenación.....	48
Artículo 2.41. Reservas de Suelo para Dotaciones.....	49
Artículo 2.42. Parques y Jardines Públicos.....	49
Artículo 2.43. Condiciones de Diseño de la Red Viaria.....	49
Artículo 2.44. Condiciones de los Estacionamientos.....	50
Artículo 2.45. Condiciones de la Edificación.....	50
Artículo 2.46. Condiciones de Uso.....	50
TÍTULO SEGUNDO. CAPÍTULO CUARTO.....	51
RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.....	51
1. DETERMINACIONES GENERALES.....	51
Artículo 2.47. Ámbito.....	51
Artículo 2.48. Régimen Jurídico de la Propiedad en el Suelo no Urbanizable.....	51
Artículo 2.49. Derechos de los propietarios de suelo no urbanizable.....	51
Artículo 2.50. Parcelaciones Rústicas.....	51
Artículo 2.51. Prevención de las Parcelaciones Urbanísticas.....	52
Artículo 2.52. Núcleo de Población.....	52
2. SUBCLASES Y USOS EN SUELO NO URBANIZABLE.....	52
Artículo 2.53. Subclases de suelo no urbanizable.....	52
Artículo 2.54. Definición de usos.....	53
Artículo 2.55. Condiciones Específicas de la Edificación Vinculada a cada tipo de Uso.....	54
Artículo 2.56. Clases de usos.....	56
Artículo 2.57. Condiciones particulares de las subclases de suelo no urbanizable.....	56
3. CATÁLOGO DE EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.....	56
Artículo 2.58. Normas generales.....	57
TÍTULO SEGUNDO. CAPÍTULO QUINTO.....	66
NORMAS DE PROTECCIÓN.....	66
Artículo 2.59. Protección del Patrimonio Histórico.....	66
Artículo 2.60. Protección de Recursos Hidrológicos.....	66
Artículo 2.61. Protección de la Vegetación.....	67
Artículo 2.62. Protección de la Fauna.....	67
Artículo 2.63. Protección del Suelo.....	67
Artículo 2.64. Protección del Paisaje.....	68
Artículo 2.65. Protección de los yacimientos de Interés Científico.....	68
Artículo 2.66. Protección de las Vías Pecuarias.....	68
Artículo 2.67. Protección atmosférica.....	68
TÍTULO TERCERO.....	69
NORMAS GENERALES DE LOS USOS.....	69
Artículo 3.1. Aplicación.....	69
Artículo 3.2. Uso Prohibido.....	69
Artículo 3.3. Uso Público y Uso Privado.....	69
Artículo 3.4. Tipos de Usos.....	69
Artículo 3.5. Cuadro de Tipos de Usos.....	70
Artículo 3.6. Uso Residencial.....	70
Artículo 3.7. Uso Verde Público.....	71
Artículo 3.8. Uso Docente.....	71
Artículo 3.9. Uso Terciario.....	71
Artículo 3.10. Uso Equipamiento comunitario.....	71
Artículo 3.11. Industrial.....	71
TÍTULO CUARTO.....	73
NORMAS DE URBANIZACIÓN.....	73
Artículo 4.1. Aplicación.....	73

Artículo 4.2.	Ejecución de las Obras de Urbanización .....	73
Artículo 4.3.	Proyectos de Urbanización .....	73
Artículo 4.4.	Dimensiones y Características de las Sendas Públicas para Peatones. ....	73
Artículo 4.5.	Condiciones de Diseño del Viario. ....	74
Artículo 4.6.	Disposición de servicios en aceras y calzadas. ....	74
Artículo 4.7.	Pavimentación de las Vías Públicas. ....	75
Artículo 4.8.	Urbanización de los Espacios Libres .....	76
Artículo 4.9.	Señales verticales y marcas en pavimentos.....	76
Artículo 4.10.	Equipamiento y mobiliario urbano .....	77
Artículo 4.11.	Servidumbres de Infraestructuras.....	77
Artículo 4.12.	El Dimensionamiento de Redes.....	77
Artículo 4.13.	Red de Abastecimiento de Agua Potable, de Riego e Hidrantes. Condiciones de Trazado y Diseño.....	77
Artículo 4.14.	Red de Abastecimiento de Agua Potable, de Riego e Hidrantes. Condiciones de Ejecución.....	78
Artículo 4.15.	Red de Saneamiento y de Aguas Pluviales. Condiciones de Trazado y Diseño.....	79
Artículo 4.16.	Red de Saneamiento y de Aguas Pluviales. Condiciones de Ejecución.....	80
Artículo 4.17.	Prohibición del Uso de Fosas Sépticas.....	81
Artículo 4.18.	Disposiciones Generales para otras Conducciones.....	81
Artículo 4.19.	Redes de Suministro y Distribución de Energía Eléctrica.....	81
Artículo 4.20.	Redes de Alumbrado Público.....	82
Artículo 4.21.	Redes de Telefonía .....	84
Artículo 4.22.	Redes de Suministro y Distribución de Gas.....	85
Artículo 4.23.	Redes de Telecomunicación por cable. ....	85
Artículo 4.24.	Semaforización. ....	86
Artículo 4.25.	Ordenación del Subsuelo.....	86
TITULO QUINTO.....		87
NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.....		87
TÍTULO QUINTO. CAPITULO PRIMERO .....		87
APLICACIÓN, TIPOS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.....		87
Artículo 5.1.	Aplicación. ....	87
Artículo 5.2.	Tipos de Obras de Edificación.....	87
Artículo 5.3.	Condiciones de la Edificación.....	87
TÍTULO QUINTO. CAPITULO SEGUNDO. ....		89
CONDICIONES DE LA PARCELA.....		89
Artículo 5.4.	Definición. ....	89
Artículo 5.5.	Aplicación .....	89
Artículo 5.6.	Definiciones Referentes a las Condiciones de la Parcela. ....	89
Artículo 5.7.	Relación entre Edificación y Parcela. ....	89
Artículo 5.8.	Segregación y Agregación de Parcelas. ....	89
Artículo 5.9.	Definición e Identificación de Parcelas.....	90
Artículo 5.10.	Condiciones para la Edificación de una Parcela.....	90
Artículo 5.11.	Cerramientos de parcelas y cercas.....	90
Artículo 5.12.	Condiciones de estanqueidad entre parcelas. ....	91
Artículo 5.13.	Condiciones que han de reunir las plantaciones en las parcelas. ....	91
TÍTULO QUINTO. CAPITULO TERCERO.....		92
CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.....		92
Artículo 5.14.	Condiciones de Situación y Forma de los Edificios.....	92
Artículo 5.15.	Aplicación .....	92
Artículo 5.16.	Alineación Exterior.....	92
Artículo 5.17.	Línea de Edificación.....	92
Artículo 5.18.	Fachada y medianería. ....	93
Artículo 5.19.	Separación a Linderos. ....	93
Artículo 5.20.	Retranqueos.....	93
Artículo 5.21.	Área de Movimiento de la Edificación. ....	93
Artículo 5.22.	Rasantes, Cota Natural del Terreno, Cota de Nivelación y Cota de Referencia. ....	93
Artículo 5.23.	Ocupación, Superficie Ocupable y Coeficiente de Ocupación. ....	94
Artículo 5.24.	Superficie Ocupable.....	94
Artículo 5.25.	Superficie Libre de Parcela. ....	94
Artículo 5.26.	Construcciones Auxiliares. ....	94
Artículo 5.27.	Definición y Criterios de Superficies.....	94
Artículo 5.28.	Sólido Capaz. ....	95
Artículo 5.29.	Altura del Edificio. ....	95
Artículo 5.30.	Consideración de la Condición de Altura. ....	95

Artículo 5.31.	Construcciones e Instalaciones por Encima de la Altura Máxima.....	95
Artículo 5.32.	Construcciones e Instalaciones por debajo de la Cota de Referencia. ....	96
Artículo 5.33.	Criterios para el establecimiento de la Cota de Referencia y de la Altura.....	96
Artículo 5.34.	Altura Libre y Cota de Planta Piso. ....	97
Artículo 5.35.	Alturas en las Edificaciones .....	97
Artículo 5.36.	Cuerpos Salientes.....	98
Artículo 5.37.	Elementos Salientes. ....	98
Artículo 5.38.	Elementos Salientes no Permanentes. ....	98
Artículo 5.39.	Patios. ....	98
Artículo 5.40.	Anchura de Patios. ....	99
Artículo 5.41.	Construcciones en los Patios. ....	99
Artículo 5.42.	Cubrición de Patios. ....	99
Artículo 5.43.	Régimen de Mancomunidad de Patios. ....	99
TÍTULO QUINTO. CAPITULO CUARTO.....		100
CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS .....		100
Artículo 5.44.	Definición. ....	100
Artículo 5.45.	Aplicación. ....	100
Artículo 5.46.	Calidad de las Construcciones. ....	100
Artículo 5.47.	Condiciones de Aislamiento. ....	100
Artículo 5.48.	Local. ....	100
Artículo 5.49.	Local Exterior. ....	100
Artículo 5.50.	Piezas habitables. ....	100
Artículo 5.51.	Piezas Habitables en Plantas Sótano. ....	101
Artículo 5.52.	Ventilación e Iluminación. ....	101
TÍTULO QUINTO. CAPITULO QUINTO.....		102
CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.....		102
Artículo 5.53.	Definición. ....	102
Artículo 5.54.	Aplicación. ....	102
Artículo 5.55.	Dotación de Agua Potable. ....	102
Artículo 5.56.	Dotación de Agua Caliente. ....	102
Artículo 5.57.	Energía Eléctrica.....	102
Artículo 5.58.	Instalaciones de Climatización.....	102
Artículo 5.59.	Gas Energético. ....	103
Artículo 5.60.	Combustibles Líquidos y Sólidos .....	103
Artículo 5.61.	Energías Alternativas.....	103
Artículo 5.62.	Cuartos de Calderas.....	103
Artículo 5.63.	Telefonía. ....	103
Artículo 5.64.	Radio y Televisión.....	103
Artículo 5.65.	Servicios Postales.....	103
Artículo 5.66.	Evacuación de Aguas Pluviales. ....	104
Artículo 5.67.	Evacuación de Aguas Residuales. ....	104
Artículo 5.68.	Evacuación de Humos. ....	104
Artículo 5.69.	Evacuación de Residuos Sólidos. ....	104
TÍTULO QUINTO. CAPITULO SEXTO. ....		106
CONDICIONES DE SEGURIDAD .....		106
Artículo 5.70.	Medidas ante el Sismo .....	106
Artículo 5.71.	Supresión de Barreras Arquitectónicas.....	106
Artículo 5.72.	Prevención de Incendios.....	106
Artículo 5.73.	Prevención contra el Rayo. ....	106
Artículo 5.74.	Prevención de las Caídas. ....	106
Artículo 5.75.	Seguridad e Higiene en el Trabajo.....	106
TÍTULO QUINTO. CAPITULO SÉPTIMO. ....		107
CONDICIONES AMBIENTALES .....		107
Artículo 5.76.	Definición .....	107
Artículo 5.77.	Aplicación. ....	107
Artículo 5.78.	Compatibilidad de Actividades. ....	107
Artículo 5.79.	Emisión de Radioactividad y Perturbaciones Eléctricas.....	107
Artículo 5.80.	Emisión de Gases, Partículas y otros Contaminantes Atmosféricos. ....	108
TÍTULO QUINTO. CAPITULO OCTAVO .....		109
CONDICIONES DE DECORO PÚBLICO .....		109
Artículo 5.81.	Condiciones de Decoro Público. Definición y Aplicación.....	109
Artículo 5.82.	Armonización de las Construcciones con su Entorno.....	109

Artículo 5.83.	Fachadas.....	109
Artículo 5.84.	Tratamiento de las Plantas Bajas.....	109
Artículo 5.85.	Instalaciones en la Fachada .....	109
Artículo 5.86.	Protección del Arbolado.....	109
Artículo 5.87.	Consideración del Entorno. ....	110
Artículo 5.88.	Urbanización y Ajardinamiento de las Áreas Libres de edificación interiores a las parcelas.....	110
Artículo 5.89.	Ocupación de la vía pública con terrazas. ....	110
Artículo 5.90.	Ocupación de la vías y espacios libres públicos con quioscos. ....	111
TITULO SEXTO.....		112
CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS .....		112
Artículo 6.1.	Condiciones particulares de la Zona: Manzana Densa. ....	112
Artículo 6.2.	Condiciones particulares de la Zona: Edificaciones en hilera.....	114
Artículo 6.3.	Condiciones particulares de la Zona: Nuevos Desarrollos.....	115
Artículo 6.4.	Condiciones particulares de la Zona: edificaciones existentes en la Vega .....	116
Artículo 6.5.	Condiciones particulares de la Zona: edificaciones existentes en suelo no urbanizable. ....	117
Artículo 6.6.	Condiciones particulares de la Zona: Verde Público. ....	119
Artículo 6.7.	Condiciones particulares de la Zona: Equipamiento Público.....	120
Artículo 6.8.	Condiciones particulares de la zona: actividades económicas y usos no residenciales. ....	121

## CUADRO GENERAL DE SUPERFICIES DEL SUELO URBANO

ZONA	Superficie m2s	Red viaria m2s	Reserva de suelo para equipamientos m2s	Suelo edificable neto Total m2s
Suelo urbano consolidado	1.963.095	449.130	171.880	1.342.085
Suelo urbano en desarrollo	558.355	134.320	91.916	332.119
Suelo urbano total	2.521.450	583.450	263.796	1.674.204



## CUADRO GENERAL DE SUPERFICIES DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

ZONA	Superficie m2s	Red viaria m2s	Reserva de suelo para equipamien- tos teórico m2s	Suelo edificabl e neto Total m2s	Suelo edificable neto Ayuntamient o m2s	Suelo edificable neto Privativo m2s	
UE1	20.755	2.440	5.861	12.454	1.245	11.209	46,00
UE2	5.650	1.120	1.140	3.390	339	3.051	46,00
UE3 *	3.975	1.550	791	1.634	163	1.471	63,00
UE4	9.590	2.310	1.526	5.754	575	5.179	46,00
UE5/6	2.235	510	0	1.725	173	1.553	30,54
UE7	25.365	6.135	4.010	15.220	1.522	13.698	46,00
UE8	11.740	2.270	2.426	7.044	704	6.340	46,00
UE9	7.810	2.025	1.099	4.686	469	4.217	46,00
UE10	27.800	5.400	5.720	16.680	1.668	15.012	46,00
UE11	2.200	134	746	1.320	132	1.188	46,00
UE12	12.525	2.790	2.220	7.515	752	6.764	46,00
UE13	6.385	1.425	1.129	3.831	383	3.448	46,00
UE14	4.870	255	1.693	2.922	292	2.630	46,00
UE15	5.180	1.600	472	3.108	311	2.797	46,00
UE16a/b	2.835	320	814	1.701	170	1.531	46,00
UE17	5.900	1.410	950	3.540	354	3.186	46,00
UE18	10.800	2.900	1.420	6.480	648	5.832	46,00
UE19	1.825	405	0	1.420	142	1.278	29,97
UE20	9.510	3.360	444	5.706	571	5.135	46,00
UE21	12.220	3.000	1.888	7.332	733	6.599	46,00
UE22	47.000	14.940	3.860	28.200	2.820	25.380	46,00
UE23	55.260	7.900	17.678	29.682	2.968	26.714	51,66
UE24	52.395	14.530	6.430	31.435	3.144	28.292	46,00
UE25	19.385	7.455	300	11.630	1.163	10.467	46,00
UE26	49.400	13.550	6.210	29.640	2.964	26.676	46,00
UE27	72.750	13.450	15.650	43.650	4.365	39.285	46,00
UE28	4.540	940	876	2.724	272	2.452	46,00
UE29	60.615	18.670	5.578	36.367	3.637	32.730	46,00
UE30	2.390	956	0	1.434	143	1.291	46,00
UE31	2.850	155	985	1.710	171	1.539	46,00
UE32	2.600	415	0	2.185	219	1.967	24,37
TOTALES	558.355	134.320	91.916	332.119	33.212	298.907	46,47

## CUADRO GENERAL DE SUPERFICIES DEL SUELO URBANIZABLE SIN DELIMITAR

Ubicación	Superficie m2s
NORTE	190.600
SUR	192.700
TOTALES	383.300