

**CAPITULO I - DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL**

**ART. 1.1. OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS.**

**ART. 1.2. ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

**ART. 1.3. VIGENCIA.**

**ART. 1.4. EFECTOS.**

**ART. 1.5. REVISIÓN, MODIFICACIÓN Y SUSPENSIÓN.**

- 1.5.1.- Consideración periódica de la necesidad de revisión o modificación puntual.
- 1.5.2.- Revisión a causa del planeamiento superior.
- 1.5.3.- Supuestos generales de revisión.
- 1.5.4.- Iniciación de la revisión.
- 1.5.5.- Modificaciones puntuales.
- 1.5.6.- Suspensión del planeamiento.

**ART. 1.6. AFECCIONES, NORMATIVA COMPLEMENTARIA.**

**ART. 1.7. CONTENIDO DOCUMENTAL.**

**ART. 1.8. NORMAS DE INTERPRETACIÓN.**

**CAPITULO 1**

**DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL**

**ART. 1.1. - OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS**

**Objeto y fundamento.-**

El objeto de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal es la ordenación urbanística del territorio del término municipal de **NÍJAR**, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

**Revisión y adaptación.-**

Las presentes Normas Subsidiarias de planeamiento, constituyen una nueva ordenación urbanística del territorio municipal, y a la vez dan cumplimiento al mandato legal de adaptación del planeamiento municipal a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.

**Características.-**

Estas Normas Subsidiarias de planeamiento tienen las siguientes características:

- A. Son una ordenación integral del territorio de ámbito municipal.
- B. Son originarias, no derivadas o dependientes. Sólo en el caso de que se apruebe una figura de planeamiento supramunicipal que les afecte o modifique, estas Normas deberán acomodarse a sus determinaciones.
- C. Son inmediatamente ejecutivas.
- D. Son la figura de planeamiento más adecuada a las actuales características del término municipal, tal y como queda patente en la Memoria Justificativa.
- E. En el ámbito del suelo no urbanizable tienen el carácter de instrumento de planeamiento referido al medio físico municipal.

**ART. 1.2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN**

Las presentes Normas Subsidiarias de planeamiento son de aplicación en la totalidad del término municipal de Níjar.

**ART. 1.3.- VIGENCIA**

Las presentes Normas urbanísticas entrarán en vigor a partir del decimosexto día siguiente al de publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del texto íntegro de las mismas junto al acuerdo de su aprobación definitiva por la Comunidad Autónoma de Andalucía, sin perjuicio de lo previsto en el art. 131 en relación con el art. 124, ambos del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión de las mismas, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia.

**ART. 1.4.- EFECTOS**

Estas Normas Subsidiarias, así como los Planes y Proyectos que las desarrollan, una vez publicado el texto íntegro de sus Normas Urbanísticas con el acuerdo de su aprobación definitiva, serán públicos, obligatorios y ejecutivos.

**Publicidad.-**

Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación de las Normas Subsidiarias y los Planes y Proyectos que las desarrollen, así como a solicitar por escrito información del régimen aplicable a una finca.

**Obligatoriedad.-**

Las Normas Subsidiarias obligan y vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, y así mismo a los Planes y Proyectos que las desarrollen, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones. Cumplimiento que será exigible por cualquiera, mediante el ejercicio de la acción pública.

**Ejecutividad.-**

La ejecutividad del planeamiento implica que, desde la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva, quedan declaradas de utilidad pública las obras en él previstas, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, que sean destinados por las Normas Subsidiarias al establecimiento de viales y servicios públicos, o a la construcción de templos, mercados, centros culturales, docentes, asistenciales o sanitarios, zonas verdes, parques y jardines públicos, zonas deportivas y otros análogos con fines no lucrativos, así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno valor y rendimiento de éstas, para los casos y en las condiciones que se establece en los arts. 131 y 132 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y concordantes.

**ART. 1.5.- REVISIÓN, MODIFICACIÓN Y SUSPENSIÓN****1.5.1. Consideración periódica de la necesidad de revisión o modificación puntual**

Procederá la revisión de las presentes Normas Subsidiarias de planeamiento cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general y orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones substanciales de sus elementos o determinaciones estructurales, pudiendo el Ayuntamiento acordar la iniciación de la revisión de las Normas Subsidiarias o la modificación puntual de las mismas.

**1.5.2. Revisión a causa del planeamiento superior**

Cuando se produzca la aprobación de un instrumento de ordenación territorial que afecte total o parcialmente al territorio municipal se procederá a la modificación de las determinaciones de estas Normas Subsidiarias para adaptarse a las previsiones de dicho instrumento de ordenación. De acuerdo con las previsiones de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de Andalucía, esa adaptación será automática o bien se tramitará en los plazos fijados por el procedimiento previsto en la legislación urbanística aplicable.

**1.5.3. Supuestos generales de revisión**

Sin perjuicio de los supuestos considerados en las normas precedentes procederá la revisión de las Normas Subsidiarias siempre que se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general y orgánica del territorio municipal.

**1.5.4. Iniciación de la revisión**

En cualquier caso, para proceder a la iniciación de la revisión de estas Normas Subsidiarias en base a los supuestos anteriores, será imprescindible que se acuerde expresamente por el Ayuntamiento por mayoría absoluta, sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 109.5 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y disposiciones concordantes de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

**1.5.5. Modificaciones puntuales**

Se considerarán modificaciones puntuales de las presentes Normas Subsidiarias las variaciones o alteraciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones de las mismas que no afecten a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurales. Cuando se produzca alguno de los supuestos descritos en el núm. 3 de este artículo, procederá la revisión anticipada.

**1.5.6. Suspensión de licencias**

Cuando concurren circunstancias especiales debidamente advertidas por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Andalucía, previos los trámites oportunos, éste podrá suspender la vigencia de las presentes Normas Subsidiarias o de los Planes y Proyectos que las desarrollen, en la forma, plazos y efectos señalados en el art. 130 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en el art. 163 del Reglamento de Planeamiento y concordantes, en todo o en parte de su ámbito, para acordar su revisión.

**ART. 1.6.- AFICCIONES, NORMATIVA COMPLEMENTARIA**

En todo lo regulado en estas Normas urbanísticas se aplicará la normativa vigente, tanto de carácter básico como sectorial.

**Norma básica.-**

De carácter básico, serán de aplicación la legislación de régimen local y la urbanística, constituida por la Ley del Suelo, Texto Refundido de 1992, y sus Reglamentos y demás normas que los desarrollen, así como la normativa específica de la Comunidad de Andalucía.

### **Aplicación del Real Decreto Legislativo 1/1992.-**

Será de aplicación la Disposición Adicional Primera, punto 3, del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

### **Normativa específica de edificación.-**

En especial se hace mención respecto a la edificación que se someterá al cumplimiento obligatorio de las Normas Básicas de la Edificación ahora vigentes, o que durante la vigencia de estas Normas Subsidiarias puedan aprobarse.

### **ART. 1.7.- CONTENIDO DOCUMENTAL**

Las presentes Normas Subsidiarias constan de los siguientes documentos:

1. Información urbanística constituida por Memoria y planos de información.
2. Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones, con expresión de la participación pública habida durante la tramitación de las Normas Subsidiarias.
3. Normas urbanísticas, quedando incluido dentro de las mismas los Anexos Normativos, que tienen la misma consideración.
4. Planos de ordenación.

Como documento complementario de estas Normas Subsidiarias de planeamiento se ha redactado un Catálogo de Bienes a proteger a los que se les aplicarán los regímenes especiales de protección.

### **ART. 1.8.- NORMAS DE INTERPRETACIÓN**

Las determinaciones de las presentes Normas Subsidiarias serán interpretadas por el AYUNTAMIENTO DE NIJAR en base a los criterios, que partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los planos de ordenación y Normas urbanísticas (de carácter regulador), y las propuestas o sugerencias de los planos de información y la Memoria (de carácter más informativo o justificativo) se considerará que prevalecen aquéllas sobre éstas.

***Por último, y con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulten menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos.***

### **ART. 1.9.- NORMAS GENERALES DE DOCUMENTACION Y CARTOGRAFÍA.**

Con carácter general el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de los diferentes proyectos y planes en el formato digitalizado y soporte informático compatible con los medios municipales.

***CAPITULO II - RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO***

**ART. 2.1.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.**

**ART. 2.2.- SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.**

**ART. 2.3.- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARÁCTER ROVISIONAL.**

**ART. 2.4.- INCIDENCIA DE LAS NORMAS SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES.**

- 2.4.1. Edificaciones e instalaciones que se ajusten a las condiciones de la presente normativa.
- 2.4.2. Edificaciones e instalaciones incluidas en el catálogo de bienes a proteger.
- 2.4.3. Edificaciones o instalaciones que queden fuera de ordenación por no ajustarse a alguna de las condiciones de la presente Normativa.
- 2.4.4. Supuesto especial de construcciones con licencia anterior.
- 2.4.5. Edificaciones construidas al amparo del art.35.3.5.b) de las anteriores Normas Subsidiarias.

**ART. 2.5.- REGULACIÓN DE DERECHOS Y CARGAS DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.**

**CAPITULO 2**

**RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO**

**ART.2.1.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

En virtud de lo dispuesto en la legislación vigente (art. 5 del Texto Refundido sobre la Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana), las Normas Subsidiarias regulan el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad con arreglo a la clasificación urbanística que las mismas establecen para los predios.

1. Las presentes Normas Subsidiarias clasifican el suelo del término municipal en urbano, apto para urbanizar y no urbanizable, según la delimitación definida en los planos de clasificación y ordenación de este documento.

Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que les son de aplicación según se detalla en las Normas particulares que les corresponda.

Según la realidad consolidada y el destino previsto por estas Normas se distinguen los siguientes:

- A. El suelo no urbanizable es aquel que las Normas mantienen ajeno a cualquier destino urbano en favor de su valor agrícola, forestal o natural. Su delimitación queda fijada en el plano de clasificación del término municipal y su régimen particular se recoge en estas Normas.
  - B. El suelo urbano comprende las áreas ocupadas por el desarrollo del núcleo urbano y aquellas otras que, por su grado de consolidación, lleguen a tener dichas condiciones. Su delimitación queda fijada en los planos de ordenación y su régimen particular se recoge en estas Normas.
  - C. El suelo apto para urbanizar comprende las áreas que por desarrollo y ejecución de las Normas Subsidiarias pueden ser ocupadas por la urbanización y edificación. Su delimitación queda fijada en los planos de ordenación y su régimen particular se recoge en estas Normas.
2. Igualmente se define la "Estructura General y Orgánica del Territorio" a través de:
    - A. Los sistemas generales, de comunicación, espacios libres, equipamientos y servicios públicos.
    - B. Las distintas calificaciones de suelo que subdividen las clases de suelo en zonas de ordenación, a las que se les asignan aprovechamientos y usos pormenorizados con expresión de la intensidad de los mismos.

**ART.2.2.- SISTEMAS GENERALES Y LOCALES**

1. Constituyen sistemas los elementos fundamentales de la ordenación del territorio al servicio de diferentes ámbitos, conforme al modelo de desarrollo establecido por las Normas Subsidiarias. Los suelos que integran los sistemas podrán quedar adscritos a alguna de las clases de suelo en que se divide el territorio del término municipal.
2. Constituyen los sistemas generales aquellos que pertenecen a la estructura general y orgánica del municipio o de ámbitos supramunicipales, siendo los sistemas locales aquellos al servicio de ámbitos más reducidos, bien sean Unidades de Ejecución a las que se vinculan, bien a sectores a desarrollar a través de Planes Parciales.
3. Los sistemas generales definidos por las Normas Subsidiarias se delimitan en los planos de ordenación del suelo, sin perjuicio de la clasificación de éste y de su regulación por normativas específicas.

**ART.2.3.-CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARÁCTER PROVISIONAL**

Con independencia de la clasificación del suelo, podrán ejecutarse en el término municipal aquellas obras de carácter provisional a que se refiere el art. 136 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, que habrán de demolerse cuando así lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, en las condiciones previstas en el citado artículo.

**ART.2.4.-INCIDENCIA DE LAS NORMAS SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES**

En el suelo urbano y en el apto para la urbanización por comparación entre las condiciones normativas de actuación y la realidad existente, se observan las edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación de las Normas Subsidiarias.

En ambos casos, estas construcciones e instalaciones, hayan o no sido declaradas de interés social o utilidad pública, quedarán afectadas a distintos tipos posibles de actuación según la situación en que se encuentren de entre las que a continuación se exponen.

**2.4.1.- Edificaciones e instalaciones que se ajusten a las condiciones de la presente normativa.**

En particular, si en cuanto a los usos y edificación se ajustan a las determinaciones establecidas en estas Normas, será posible cualquier actuación de ampliación, reforma, consolidación estructural y rehabilitación que deberá solicitarse como licencia de obras según se detalle para cada clase de suelo, y en especial, para el suelo no urbanizable.

No se permitirán obras de reforma o ampliación de estas construcciones o instalaciones, en tanto se hayan adoptado previa o simultáneamente las medidas exigibles para garantizar:

- La seguridad de las personas y bienes.
- La salubridad del impacto de la instalación y de la actividad en el medio.
- Y en el suelo no urbanizable las que el Ayuntamiento o los órganos urbanísticos competentes de la Comunidad Autónoma de Andalucía puedan fijar en el trámite de autorización urbanística y concesión de la licencia de obras.

**2.4.2.- Edificaciones e instalaciones incluidas en el catálogo de bienes a proteger**

Las actuaciones sobre estos elementos se regularán complementariamente por las determinaciones del Catálogo de Bienes a proteger, con la tramitación que les corresponda según la clase de suelo en que se sitúen.

En cualquier edificación o elemento catalogado, por constituir patrimonio cultural y legado histórico y artístico del municipio, se entenderá el carácter de interés social para todas las obras que sobre ellas puedan hacerse y ajustándose a lo especificado en estas Normas. Sólo podrán autorizarse usos adecuados a la naturaleza de la instalación o edificación y al medio en que se sitúa, y que no sean contradictorios con los objetivos de la catalogación.

En el suelo no urbanizable, el trámite para la autorización urbanística de dichas obras será el que con carácter general se detalle en estas Normas para las instalaciones de interés social, con la salvedad de que en la documentación que se presente se incluirá el proyecto completo de las obras que se pretendan ejecutar.

**2.4.3.- Edificaciones o instalaciones que queden fuera de ordenación por no ajustarse a alguna de las condiciones de la presente Normativa**

(Art. modificado por Sentencia nº 3353/2003, recaída en el Recurso nº 2393/1997, del T.S.J.A., de 29 de diciembre)

~~Estas normas respetarán los volúmenes y demás condiciones de ordenación de los edificios existentes, considerándose todos acordes a ordenación a todos los efectos, con excepción hecha a los siguientes supuestos:~~

- ~~• Aquellos que tengan incoado expediente de disciplina urbanística o no haya prescrito la infracción que originó el mismo.~~
- ~~• Los que aún respetando el planeamiento anterior obstaculicen la ejecución de algún vial o se califiquen como equipamiento público o de servicio público de los previstos en las presentes normas.~~
- ~~• Aquellos expresamente declarados fuera de ordenación por su correspondiente ordenanza.~~

Las construcciones o edificaciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes al tiempo de la aprobación del PGOU de Níjar que resultaren disconformes con el mismo, quedarán fuera de ordenación.

A los efectos de la situación de fuera de ordenación deberá distinguirse, en todo caso, entre las instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación, en las que será de aplicación el régimen propio de dicha situación legal, y las que sólo parcialmente sean incompatibles con aquélla, en las que se podrán autorizar, además, las obras de mejora o reforma que se determinen. Las instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo dotacional público o impidan la efectividad de su destino son siempre incompatibles con la nueva ordenación, y deben ser identificadas en el instrumento de planeamiento.

Estas normas respetarán los volúmenes y demás condiciones de ordenación de los edificios existentes, considerándose todos acordes a ordenación a todos los efectos, con excepción hecha a los siguientes supuestos:

- Aquellos que tengan incoado expediente de disciplina urbanística o no haya prescrito la infracción que originó el mismo.
- Los que aún respetando el planeamiento anterior obstaculicen la ejecución de algún vial o se califiquen como equipamiento público o de servicio público de los previstos en las presentes normas.
- Aquellos expresamente declarados fuera de ordenación por su correspondiente ordenanza.
- Aquellos que estén declarados en situación legal de ruina.

En estos supuestos sólo podrán realizarse actuaciones destinadas a garantizar:

- La seguridad de las personas y bienes.
- La salubridad, ornato y conservación del inmueble.
- La corrección del impacto de la instalación o de la actividad en el medio.
- La integridad del dominio público.

En las edificaciones y parcelas calificadas por el planeamiento como dotacional, y cuya titularidad no sea pública o de cualquier organización que preste un servicio público a la fecha de entrada en vigor de las presentes Normas, se prohíbe expresamente la realización de cualquier tipo de obras salvo las de demolición o aquellas declaradas imprescindibles por decisión de la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento.

~~En el resto de los casos podrán asimismo autorizarse obras de consolidación en las condiciones previstas en el art. 137 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, siempre que se adopten previa o simultáneamente las medidas exigidas para garantizar los cuatro conceptos mencionados en el párrafo anterior, y en aquellas situadas sobre suelo no urbanizable, tanto las que se hayan enumerado en las condiciones particulares de las fichas del Inventario de instalaciones en Suelo no Urbanizable, como las que el Ayuntamiento o los órganos urbanísticos competentes de la Comunidad Autónoma de Andalucía puedan fijar en el trámite de autorización urbanística y concesión de la licencia.~~

En el resto de los casos podrán asimismo autorizarse obras de consolidación, reforma y cambio de uso en las condiciones previstas en la Disposición Adicional Primera de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, siempre que se adopten previa o simultáneamente las medidas exigidas para garantizar los cuatro conceptos mencionados en el párrafo anterior.

De igual modo, en las edificaciones que se encuentren fuera de ordenación por razón de su ocupación o condiciones de posición pero que no tengan agotada la edificabilidad que les asigna la presente normativa, podrán realizarse obras de ampliación justificando la legalidad de todos los componentes de la edificación y el cumplimiento de los restantes parámetros de la ordenanza que le corresponda según la presente normativa; en caso de realizar alguna ampliación de volumen en dichos edificios, se deberá respetar como máximo dicha edificabilidad. En todo caso se permitirán las obras necesarias para la adecuación de las edificaciones a las normas de seguridad, accesibilidad y/o confort, así como las necesarias para la infraestructura de telecomunicaciones;

En ningún caso se podrán autorizar obras de consolidación en edificaciones e instalaciones de para las que estuviese prevista por la Administración su demolición o adquisición en el plazo inferior o igual a quince años, o para las situadas en el Suelo no Urbanizable y sean señaladas expresamente ~~en cuyas fichas correspondientes del Inventario año~~ se señale expresamente que sean susceptibles de expropiación o demolición en el citado plazo límite de 15 años, o a las que el Ayuntamiento decida extender esta consideración con posterioridad a la ~~aprobación de estas Normas Subsidiarias~~ entrada en vigor de este planeamiento general. Esta consideración se extiende automáticamente a todas las actuaciones no amparadas por licencia u orden de ejecución, que no se encuentren consolidadas desde el punto de vista de la adopción de medidas de restauración de la legalidad urbanística infringida.

~~Las edificaciones que se encuentren fuera de ordenación por razón de su ocupación o condiciones de posición efectuadas de acuerdo a la normativa vigente en su momento, pero que no tengan agotada la edificabilidad que les asigna la presente normativa, podrán ampliar volumen o superficie construida justificando la legalidad de todos los componentes de la edificación y el cumplimiento de los restantes parámetros de la ordenanza que le corresponda según la presente normativa.~~

~~En ningún caso podrán realizarse ampliaciones de volumen o superficie edificada del cuerpo edificado existente, ni instalar en edificios no residenciales instalaciones sanitarias propias del uso residencial.~~

MM.PP. P.G.O.U. 3/09

#### **2.4.4.- Supuesto especial de construcciones con licencia anterior**

Con carácter excepcional, aquellas edificaciones existentes sobre suelo urbano, que reúnan el carácter de edificio exclusivo, construidas al amparo de licencia de obras otorgadas de acuerdo con las normas urbanísticas y demás determinaciones anteriores a las Normas Subsidiarias de 1987, y que, por una revisión de licencia o una sentencia judicial, tuvieran en la actualidad la consideración de actuaciones no amparadas por licencia u orden de ejecución, podrán sin embargo ser legalizadas mediante un estudio de detalle que resolverá la ordenación de volúmenes, alineaciones y rasantes asimilándolos a las especificaciones establecidas en otra ordenanza del nuevo planeamiento para edificaciones de características similares a las que se autorizaron en las licencias revisadas o anuladas, y con el posterior otorgamiento de las pertinentes licencias de 1ª ocupación.

#### **2.4.5.- Edificaciones construidas al amparo del art.35.3.5.b) de las anteriores Normas Subsidiarias**

Las edificaciones hoteleras realizadas al amparo del art.35.3.5.b) no se consideran fuera de ordenación. El uso característico de las edificaciones será el hotelero. No obstante, el Ayuntamiento podrá autorizar el cambio a uso residencial previa licencia de adaptación y abono de una tasa equivalente al valor catastral de la diferencia de superficie de parcela necesaria para la justificación del volumen edificado conforme a la ordenanza aplicable al uso residencial vigente en el momento de su construcción.

### **ART.2.5.-REGULACIÓN DE DERECHOS Y CARGAS DE LA PROPIEDAD DEL SUELO**

Los derechos y obligaciones de los propietarios de los terrenos se regularán de modo diferenciado de acuerdo con la situación en que dichos predios se encuentren respecto a cada una de las clases de suelo y la calificación que resulta de la ordenación establecida por las Normas Subsidiarias. Los derechos y obligaciones que se derivan del conjunto de

determinaciones de las Normas respecto al predio de que se trate, se corresponden con los enunciados por el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana; el cumplimiento de los derechos y obligaciones se efectuará ajustándose a lo dispuesto en el Reglamento de Gestión que desarrolla la Ley y con las especificaciones que en relación a ello contiene la presente Normativa.

Sin perjuicio de esto, el derecho del aprovechamiento urbanístico y la patrimonialización de la edificación de los terrenos queda regulado por los arts. 26 a 37 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en relación y con las limitaciones a que hace referencia la Disposición Adicional Primera, punto 3, del precitado cuerpo legal.

A estos efectos, y en relación al precepto mencionado, no se establecen, en suelo urbano, plazos para edificar o urbanizar, excepción hecha de las unidades de ejecución para las que serán de aplicación los plazos que con carácter general establece el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

**CAPITULO III - DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS**

**ART. 3.1.- CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO.**

**ART. 3.2.- TIPOS DE PLANES Y PROYECTOS.**

- 3.2.1. Objeto.
- 3.2.2. Tipos.
- 3.2.3. Planes Especiales.
- 3.2.4. Planes Parciales de Ordenación.
- 3.2.5. Estudios de Detalle.
- 3.2.6. Proyectos de urbanización.
- 3.2.7. Proyectos de obras ordinarias.
- 3.2.8. Proyectos de reparcelación.
- 3.2.9. Proyectos de compensación.
- 3.2.10. Proyectos de expropiación.
- 3.2.11. Estudios de parcelación

**ART. 3.3.- CONDICIONES DE ACTUACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.**

- 3.3.1. Ámbitos de actuación.
- 3.3.2. Determinación del sistema de actuación.
- 3.3.3. Sistema de compensación.
- 3.3.4. Sistema de cooperación.
- 3.3.5. Sistema de expropiación.
- 3.3.6. Reparcelaciones voluntarias discontinuas.
- 3.3.7. Cesiones obligatorias.
- 3.3.8. Costes de la urbanización.
- 3.3.9. Conservación de la urbanización.
- 3.3.10. Derecho a edificar.

**ART. 3.4.- CONDICIONES PARA ACTUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN. TIPOS DE OBRA.**

- 3.4.1. Condiciones generales.
- 3.4.2. Tipos de obra.
- 3.4.3. Condiciones de actuación sobre los terrenos.

**ART. 3.5.- LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y ORDENES DE EJECUCIÓN.**

- 3.5.1. Actos sujetos a licencia.
- 3.5.2. Régimen general.
- 3.5.3. Procedimiento.
- 3.5.4. Autorizaciones concurrentes.
- 3.5.5. Caducidad y prórroga.
- 3.5.6. Licencia de primera ocupación y cambio de uso.
- 3.5.7. Cédula urbanística y alineación oficial.
- 3.5.8. Ordenes de ejecución.
- 3.5.9. Declaración del estado ruinoso.
- 3.5.10. Obra menor.
- 3.5.11. Licencias de parcelación y segregación.
- 3.5.12. Competencia para el otorgamiento de licencias y autorizaciones.



### **CAPITULO 3**

#### **DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS**

##### **ART. 3.1.- CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO**

1. La aplicación de estas Normas se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en las Normas particulares para cada clase de suelo, cuya delimitación se define en los planos de ordenación.
2. En desarrollo de lo establecido por las presentes Normas Subsidiarias y de los objetivos marcados, el Ayuntamiento, o la Administración actuante en su caso, podrá proceder según las distintas clases de suelo a la aplicación de los procedimientos de gestión y ejecución así como a la redacción de los Planes y Proyectos que se detallan en estas Normas generales.
3. Los particulares podrán colaborar en la formación de los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo del contenido de estas Normas Subsidiarias así como colaborar en la gestión o ejecución tal y como se señala a continuación.

##### **ART. 3.2.- TIPOS DE PLANES Y PROYECTOS**

###### **3.2.1.- Objeto**

La aplicación de los siguientes Planes y Proyectos tiene por objeto el desarrollo de actuaciones urbanísticas concretas definidas para cada clase de suelo en las Normas particulares o de actuaciones definidas posteriormente por los procedimientos correspondientes, siempre que no contradigan los objetivos de planeamiento de las Normas Subsidiarias, así como la representación formal de los derechos de los particulares de acuerdo con lo definido por las mismas.

###### **3.2.2.- Tipos**

Los Planes y Proyectos que pueden desarrollar estas Normas Subsidiarias son los siguientes:

- Planes Especiales.
- Planes Parciales de Ordenación.
- Estudios de Detalle.
- Proyectos de urbanización.
- Proyectos de obras ordinarias de urbanización.
- Proyectos de reparcelación.
- Proyectos de compensación.
- Proyectos de expropiación.
- Estudios de parcelación a efectos de solicitud de licencia de parcelación.
- Proyectos de edificación.

###### **3.2.3.- Planes Especiales**

###### **3.2.3.1. Clases y contenido:**

Los Planes Especiales podrán ser de las clases que se determinan en el art. 84 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. En el acuerdo de inicio del expediente para la formulación de un Plan Especial, el Ayuntamiento, definirá el alcance del mismo, pudiendo definirlo y conceptuarlo como de Reforma Interior si así se estimase conveniente.

Los Planes Especiales que se redacten en desarrollo de las Normas Subsidiarias habrán de contener el grado de precisión adecuado para la definición correcta de sus objetivos, lo que exigirá la ampliación de la escala de determinaciones del documento de Normas. El contenido mínimo será el establecido en los arts. 85 y ss. del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y el 76 y ss. del Reglamento de Planeamiento en lo que no entren en contradicción.

A. En el ámbito de “suelo urbano” los Planes Especiales contendrán, en su caso y para cada tipo:

- Calificación pormenorizada del suelo, que en desarrollo de la Norma diferenciará espacios libres de áreas susceptibles de ser ocupadas por la edificación.
- Determinación de ámbitos y edificaciones a mantener así como aquellos otros que por exclusión son susceptibles de renovación, con indicación del tipo de protección en función de la correspondiente normativa especial.
- Descripción y valoración de los elementos que generan la necesidad de mantenimiento de ámbitos y edificaciones incluidos en el punto precedente.
- Determinación de afecciones de uso y/o volumen derivados de la protección de estos elementos en predios o edificaciones aledañas.
- Afecciones de uso y/o aprovechamiento dirigidas a impedir la desaparición de ambientes o elementos urbanos valiosos (espacios libres y edificados).
- Definición de ordenanzas de uso, edificación y estéticas propias del ámbito o, en su caso, remisión a las generales de las Normas Subsidiarias.

- Definición y diseño de espacios públicos de interés general y local que permita su ejecución mediante un proyecto de obras. Sólo en el caso de que la complejidad de la actuación lo exija podrá, justificadamente, remitir a la redacción de un proyecto de urbanización la definición completa de estos espacios.  
El diseño de los espacios libres públicos habrá de contar con una propuesta de espacios vegetales e incorporar, optimizando el uso de estos espacios, su calidad ambiental en función de las características medio ambientales y su coste de mantenimiento.
  - Delimitación de ámbitos de reparto de cargas urbanísticas y sistema de actuación para cada uno de ellos.
  - Evaluación de costes de ejecución de las propuestas y asignación en plazos y cuantía de los organismos inversores públicos y privados competentes.
- B. Asimismo y en su caso en el ámbito del suelo no urbanizable, los Planes Especiales contendrán según el tipo que se trate:
- Ámbito de actuación de acuerdo con lo fijado en las Normas Subsidiarias o con la delimitación del área de actuación establecida siguiendo las determinaciones de la Ley del Suelo.
  - Descripción de las características del sistema general.
  - Ajuste a las determinaciones de las Normas Subsidiarias.
  - Definición de áreas sujetas a transformación por ser éstas:
    - \* Susceptibles de edificación y determinación concreta de ésta o su área de movimiento.
    - \* Susceptibles de modificación de las actuales características físicas, paisajísticas y naturales en general.
  - Definición de usos o instalaciones afectadas por el sistema general:
    - \* Normativa de aplicación, condiciones de uso y volumen para ampliaciones o posibles renovaciones en su caso.
    - \* Normativa de protección en su caso previa catalogación de elementos de interés urbanístico, paisajístico o natural.
  - Descripción de las características de las infraestructuras a incorporar y su conexión con las redes municipales o supramunicipales existentes (sistema viario, abastecimiento de agua y energía, depuración, alumbrado público, vertidos, etc.).
  - Condiciones estéticas y de protección del paisaje con delimitación de aquellas áreas sujetas a actuaciones de reforestación, mejora de márgenes fluviales, etc., justificando la incorporación de especies vegetales adaptadas a las características medio ambientales de la zona.
  - Evaluación económica de la actuación y organismos inversores comprometidos en ella (públicos y privados en su caso).
  - Programación de obras.
  - Definición de competencias de mantenimiento de las instalaciones.
  - El Plan Especial deberá en cualquier caso contener las determinaciones suficientes para la ejecución del correspondiente sistema general mediante un proyecto de obras y sólo en los casos en que la complejidad del sistema lo requiera podrá remitirse la ejecución de infraestructuras a un proyecto de obras de urbanización posterior.
- C. En el ámbito del suelo apto para urbanizar exclusivamente o en aquellos casos en que un Plan Especial sobre suelo no urbanizable afecte o incluya áreas de esta clase de suelo, se complementarán las mismas exigencias de contenido señaladas para el suelo no urbanizable, además de las siguientes:
- Descripción de los condicionantes de uso y volumen y de infraestructuras básicas para el desarrollo del sector correspondiente.
  - Compatibilización temporal de las obras con las definidas para el sector correspondiente.

### **3.2.3.2.- Tramitación:**

Los Planes Especiales se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en los arts. 115 y 116 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y en su caso según la regla especial de tramitación prevista en el art. 122 del precitado cuerpo legal.

### **3.2.3.3.- Formulación:**

La competencia para su formulación según el tipo de Plan Especial de que se trate, será el regulado en el art. 111 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, sin perjuicio de lo previsto en el art. 104 del citado Texto Refundido.

**3.2.4.- Planes Parciales de Ordenación****3.2.4.A) Contenido:**

Los Planes Parciales de Ordenación, cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas por los arts. 83 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y 43 a 64 del Reglamento de Planeamiento, además de:

- Fundamentos y objetivos por los que se divide, en su caso, el ámbito del Plan a efectos de la gestión urbanística, haciendo patente que las unidades son susceptibles por sus dimensiones y características de asumir las cesiones derivadas del Plan, haciendo posible una distribución equitativa de beneficios y cargas y tener entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.
- La definición de los ámbitos en los que, para su desarrollo, sea necesaria la posterior formulación de Estudios de Detalle.
- Análisis del impacto en el que se señale la repercusión de la actuación y sus determinaciones sobre el medio ambiente próximo tanto edificado como sin edificar.
- Afecciones existentes en áreas de servidumbre, protección, etc., de colectores generales, líneas de transporte de energía de alta tensión, vías pecuarias, cauces fluviales, etc.
- Cuanta documentación adicional fuese precisa según las características propias de la estructura de propiedad, integración dentro de las Normas Subsidiarias, y cumplimiento de las determinaciones contenidas en las mismas.
- La definición precisa en el Plan de Etapas en el que además de las determinaciones señaladas en el art. 54.1 del Reglamento de Planeamiento habrá de incluir los distintos plazos de edificación, adecuados al desarrollo de la urbanización y la obtención de dotaciones.
- Justificación expresa, en su caso, de las razones y justificaciones que hacen aconsejable desestimar la propuesta de trazado para el Plan Parcial contenido en las Normas Subsidiarias, en sus elementos y determinaciones no vinculantes.

**3.2.4.B) Tramitación:**

Los Planes Parciales se tramitarán ante el Ayuntamiento de acuerdo con el procedimiento establecido en el art. 116 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, cumpliendo en cualquier caso complementariamente lo dispuesto en la legislación urbanística y sectorial aplicables.

**3.2.4.C) Formulación:**

Las competencias para la formulación de Planes Parciales de Ordenación es la establecida en el art. 111 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, sin perjuicio de lo establecido en el art. 104 del mismo cuerpo legal.

**3.2.5.- Estudios de Detalle****3.2.5.A) Contenido:**

Los Estudios de Detalle, cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas por los arts. 91 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento en lo que no contradigan al anterior, y además las siguientes:

- Ámbito de la actuación.
- Determinaciones de las Normas Subsidiarias o Plan Parcial de Ordenación correspondiente para el ámbito de ordenación.
- Calificación pormenorizada del suelo.
- Ordenanzas de uso y edificación aplicables.
- Definición de alineaciones y rasantes.
- Características particulares de la Unidad de Ejecución que en su caso le afecte.

En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara con el objeto de reajustar o adaptar las alineaciones definidas en las presentes Normas Subsidiarias, aquél no podrá configurar nuevos tramos de calles de dominio público. En este caso el Estudio de Detalle habrá de definir:

- Las nuevas alineaciones con definición de las características de los tramos de vías alterados (secciones dimensionadas con cotas referidas a elementos existentes).
- Justificación del mantenimiento de características de aprovechamiento que corresponda a los terrenos incluidos en el ámbito de ordenación, previsto por las Normas.
- Igualmente, habrá de justificarse la no disminución de espacios libres y de dotaciones de equipamientos públicos.
- Justificación del mantenimiento de las condiciones de ordenación en los predios colindantes.

En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara para ordenar los volúmenes edificables de un cierto ámbito, las determinaciones de éste podrán incluir la definición de aquellas vías interiores de dominio privado y uso público que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle.

Podrán asimismo tener por objeto los Estudios de Detalle la modificación de los retranqueos mínimos previstos en las diferentes ordenanzas por motivos justificados y siempre manteniendo substancialmente la tipología prevista en la ordenanza que le corresponda.

En su documentación incluirán:

- La distribución general de espacios libres y edificados (o áreas de movimiento) dentro de su ámbito, con indicación expresa de aquellos que se destinen a uso público y en su caso los que resulten de cesión gratuita al municipio.
- La justificación gráfica de que la ordenación se desarrolla con arreglo a las características de aprovechamiento y usos previstos en las Normas Subsidiarias.
- Justificación de que la ordenación propuesta no ocasiona perjuicio ni altera las condiciones de ordenación de predios colindantes.
- La indicación genérica del tratamiento de los espacios libres de uso público o visible desde éstos, incluyendo tratamiento de cerramientos y vallas accesibles desde la vía pública.

#### **3.2.5.B) Tramitación:**

Los Estudios de Detalle se tramitarán ante el Ayuntamiento el cual acordará su aprobación inicial y definitiva, si procediera, de acuerdo con lo establecido al efecto en los arts. 117 y 118 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

#### **3.2.5.C) Formulación:**

La competencia para su formulación está regulada en el art. 140.1 del Reglamento de Planeamiento.

#### **3.2.6.- Proyectos de urbanización**

##### **3.2.6.A) Contenido:**

Los Proyectos de urbanización contendrán las determinaciones fijadas en el art. 92 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y los arts. 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, además de las siguientes:

- Ámbito de actuación; que en cualquier caso el proyecto de urbanización se redactará para la totalidad del Sector o Unidad de Ejecución, independientemente de los polígonos o etapas en los que se dividan.
- Determinaciones de las Normas Subsidiarias o del Plan Parcial correspondiente para el ámbito del proyecto.
- Calificación pormenorizada del suelo.
- Definición de alineaciones y rasantes.
- Características específicas establecidas por las Normas de urbanización.
- Afecciones a elementos naturales sobre los que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.
- Definición y diseño de elementos complementarios (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.
- Definición de plazos de ejecución, determinación y recepción provisional contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de urbanización.

##### **3.2.6.B) Garantías:**

Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, obligaciones y deberes asumidos por el promotor, en el desarrollo del suelo urbano se constituirá por éste una garantía mínima del 6% del presupuesto del proyecto de urbanización de toda la Unidad de Ejecución cuanto éste se haya aprobado definitivamente. En los sectores de suelo apto para urbanizar la garantía será asimismo del 6 %.

Sin este requisito no se podrá realizar ninguna actuación en la Unidad de Ejecución o Sector.

##### **3.2.6.C) Formulación:**

La competencia para su formulación está regulada en el art. 141.1 del Reglamento de Planeamiento.

#### **3.2.7.- Proyectos de obras ordinarias**

##### **3.2.7.A) Contenido:**

Los Proyectos de obras ordinarias contendrán las determinaciones de definición requeridas para la correcta ejecución (art. 67.3 del Reglamento de Planeamiento) por técnico distinto del redactor, desarrollando las Normas generales de urbanización, además de las siguientes:

- Determinaciones de las Normas Subsidiarias y del Catálogo de Elementos Protegidos para el ámbito y clase de proyecto.
- Afecciones a posibles elementos naturales sobre los que se produce la intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.
- Definición y diseño de elementos complementarios afectados o incluidos en proyectos (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.

**3.2.7.B) Tramitación:**

Se habrán de tramitar ante el Ayuntamiento, que será quien acuerde sobre la oportunidad de conceder la preceptiva licencia municipal.

**3.2.7.C) Formulación:**

Semejante a la establecida para los Proyectos de Urbanización .

**3.2.8.- Proyectos de reparcelación****3.2.8.A) Contenido:**

Los Proyectos de reparcelación, en su caso, constarán de la documentación a que se refieren los arts. 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión, siendo que para establecer el procedimiento y las reglas o criterios de los mismos se estará a lo previsto en los arts. 165 y 166 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Los planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas se redactarán a escala 1:500.

**3.2.8.B) Tramitación y formulación:**

Los Proyectos de reparcelación se tramitarán y formularán de acuerdo al procedimiento general determinado en el art. 165 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

**3.2.9.- Proyectos de compensación****3.2.9.A) Contenido:**

Los Proyectos de compensación contendrán las determinaciones del art. 157.3 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y concordantes del Reglamento de Gestión Urbanística, debiéndose incorporar al proyecto planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas, a escala 1:500.

**3.2.9.B) Tramitación y formulación:**

Serán formuladas por la Junta de Compensación o por el propietario único, en su caso, y tramitados conforme a lo dispuesto en el art. 174 del Reglamento de Gestión. Podrá seguirse, en su caso, el procedimiento abreviado previsto en el art. 161 del TRLRSOU.

**3.2.10.- Proyectos de expropiación****3.2.10.A) Contenido, tramitación y formulación:**

Los Proyectos de expropiación forzosa para la ejecución de los sistemas generales y para actuaciones aisladas en suelo urbano, se atenderán a lo regulado en los arts. 171 y ss. del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Los Proyectos de expropiación para la ejecución de un polígono o unidad de actuación por dicho sistema, contendrán en el expediente los documentos referidos en el art. 202 del Reglamento de Gestión, y el procedimiento será el regulado en los arts. 199 y ss. de dicho Reglamento.

En ambos casos, si se tratase de actuaciones en suelo urbano o apto para urbanizar, se aportarán planos a escala 1:500 de descripción de las fincas y bienes afectados. En suelo no urbanizable será suficiente la escala 1:2.000 ó en su caso la escala 1:5.000 sobre cartografía oficial de la Comunidad de Andalucía.

**3.2.11.- Propuesta de parcelación****3.2.11.A) Contenido:**

La parcelación, segregación o división material de terrenos, requerirá la redacción de una Propuesta de parcelación a efectos de constituir la base documental sobre la que se apoye la solicitud de licencia de parcelación, salvo que ya estuviese contenido en un Proyecto de reparcelación o de compensación.

Su contenido será el siguiente:

- Memoria de información y justificativa de la finalidad de la parcelación.
- Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos.
- Plano de situación en relación al término municipal, a escala 1:10.000 ó más detallada, sobre cartografía actual.
- Plano sobre cartografía oficial de la Comunidad de Andalucía de la delimitación de la finca matriz y de la finca segregada o de las fincas resultantes de la parcelación. En suelo rústico, la finca matriz vendrá definida a escala 1:5.000 ó más detallada, y la finca o parcelas segregadas a escala 1:2.000. En suelo urbano o apto para urbanizar, la finca matriz se definirá a escala 1:2.000 ó más detallada y las parcelas resultantes a escala 1:500.
- Cuando la parcelación conlleve el reparto de aprovechamientos edificatorios o de uso, se incorporarán a la documentación las cédulas urbanísticas de las parcelas resultantes, con su superficie, uso y aprovechamiento.

**3.2.11.B) Tramitación y formulación:**

Los Estudios (proyectos) de parcelación, rústica o urbanística, se presentarán ante el Ayuntamiento en solicitud de licencias, tal y como se establece en estas Normas.

Las parcelaciones rústicas se registrarán por lo previsto en la presente Normativa urbanística.

**ART. 3.3.- CONDICIONES DE ACTUACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS****3.3.1.- Ámbitos de actuación****3.3.1.A) Tipos de ámbitos.**

La ejecución de las Normas Subsidiarias y de los Planes que las desarrollan en suelo urbano, y en suelo apto para urbanizar se realizará siempre por Unidades de ejecución y de gestión completas, salvo cuando se trate de la ejecución de sistemas generales, alguno de sus elementos, o la realización de actuaciones aisladas y directas -asistemáticas- en suelo urbano.

En la delimitación de las Unidades de gestión o ejecución contenidas en las Normas Subsidiarias primará el perímetro definido en el plano de escala más detallada, con independencia de la superficie cuantificada en la ficha del correspondiente ámbito de actuación.

**3.3.1.B) Requisitos para la delimitación.**

La delimitación de Unidades de ejecución en los sectores de suelo apto para urbanizar o Unidades de ejecución en el suelo urbano, se realizará de conformidad y con los requisitos de los arts. 144 y 145 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y concordantes del Reglamento de Gestión.

**3.3.1.C) Formulación.**

La determinación y delimitación de Unidades de ejecución no contenidas en las Normas Subsidiarias o en un Plan que las desarrolle, podrá iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los particulares interesados, de acuerdo al procedimiento dispuesto en el art. 146 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

**3.3.2.- Determinación del sistema de actuación.**

La ejecución de las unidades delimitadas se realizará mediante cualquiera de los siguientes sistemas de actuación:

- Compensación
- Cooperación
- Expropiación

El sistema de actuación de cada ámbito o unidad de gestión delimitada será el señalado en las fichas correspondientes a cada uno de los ámbitos diferenciados de estas Normas Subsidiarias, de acuerdo con la clase de suelo que corresponda.

Las unidades de gestión no definidas en estas Normas se desarrollarán por el sistema de actuación que se determine en el momento de su delimitación, teniendo en cuenta que las actuaciones de iniciativa privada se desarrollarán preferentemente por el sistema de compensación, salvo que la Administración, mediante resolución motivada fije otro sistema.

La determinación del sistema de actuación, así como el cambio o sustitución de un sistema por otro, se sujetará a los trámites establecidos en el art. 146 en relación con el art. 149.1 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. En todo caso deberá justificarse la viabilidad del sistema elegido.

Los sistemas de actuación podrán ser sustituidos de oficio o a petición de los interesados, de forma motivada.

El incumplimiento de las cargas y obligaciones de los propietarios en los sistemas de compensación y cooperación en los supuestos previstos en el Reglamento de Gestión, podrá dar lugar a la aplicación de la expropiación forzosa, en los términos que se establecen en el mismo.

**3.3.3.- Sistemas de compensación****3.3.3.A) Definición.**

El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización por los mismos propietarios del suelo comprendido dentro de su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas.

En cuanto al procedimiento y requisitos para el desarrollo del sistema, se distinguen dos supuestos distintos:

**a) Compensación en ámbitos de actuación de propietario único.**

Cuando se trate de un sólo propietario de los terrenos de la Unidad de ejecución, o cuando pertenezcan a una comunidad de pro indiviso en la que no existe oposición de ninguno de sus condueños no será necesaria la constitución de Junta de Compensación.

El propietario único, o la comunidad pro indiviso en su caso, formulará un Proyecto de compensación que exprese la localización de los terrenos de cesión gratuita y las reservas establecidas en las Normas Subsidiarias o en los Planes que se desarrollen, así como la localización de las parcelas edificables. Se señalarán también las parcelas en que se sitúe el 15% del aprovechamiento que corresponda a la Administración actuante si se trata de suelo urbanizable, salvo que se sustituya dicha cesión gratuita y obligatoria por una indemnización económica en los

términos previstos en el art. 151.4 de la Ley del Suelo, la cual deberá determinarse con arreglo al procedimiento establecido en el art. 53 de la misma.

El Proyecto de compensación se elevará a la Administración actuante para su aprobación definitiva.

**b) Compensación en polígonos o unidades de actuación de varios propietarios.**

Si los terrenos del ámbito de actuación pertenecen a varios propietarios o a una comunidad pro indiviso en la que aparezcan discrepancias entre los propietarios en el curso de la aplicación del sistema, deberá constituirse en Junta de Compensación, requiriéndose la concurrencia en ella de propietarios que representen, al menos, el 60% de la superficie total del polígono o Unidad de ejecución.

La constitución de la Junta de Compensación se realizará mediante escritura pública, una vez aprobado definitivamente el proyecto de Estatutos y Bases de actuación, de acuerdo al procedimiento establecido en los arts. 161 a 165 del Reglamento de Gestión.

El Proyecto de Estatutos y Bases de actuación deberá ser formulado por los propietarios que representen al menos el 60% de la superficie del polígono o Unidad de ejecución.

Si los propietarios no llevan a efecto la referida presentación, la Administración actuante podrá requerir a todos los propietarios afectados para que presenten el Proyecto de Estatutos y Bases de actuación en el plazo de tres meses; agotado el nuevo plazo, podrá proceder, de acuerdo con el art. 149.2 de la Ley del Suelo, a sustituir el sistema de compensación por otro, siguiendo los trámites del art. 155 del Reglamento de Gestión.

La Junta de Compensación formulará un Proyecto de compensación de acuerdo a las Bases de actuación con las determinaciones del art. 172 del Reglamento de Gestión.

El Proyecto de compensación se someterá a la aprobación de la Junta previa audiencia por el plazo de un mes a los propietarios incorporados a la misma, debiendo adoptarse el correspondiente acuerdo por mayoría de sus miembros que, a su vez, represente los dos tercios de las cuotas de participación. El proyecto así tramitado se elevará a la aprobación definitiva del Ayuntamiento o Administración actuante.

**3.3.3.B) Ejecución de las obras de urbanización.**

El coste de los Proyectos de urbanización o de los Proyectos de obras que hayan de redactarse y de las obras de urbanización que se ejecuten en el polígono o unidad de actuación, será a cargo del propietario único o de la Junta de Compensación en su caso.

**3.3.3.C) Cesión de terrenos y obras de urbanización.**

El acuerdo de aprobación del Proyecto de compensación producirá la cesión de derecho al Ayuntamiento en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión gratuita según las Normas Subsidiarias y los Planes que las desarrollen. No obstante, se podrán ocupar los terrenos con el fin de su urbanización, hasta que, finalizadas las obras, sean recibidas por el Ayuntamiento.

La cesión de las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones se efectuará por el propietario de la actuación o por la Junta de Compensación en favor del Ayuntamiento en un plazo no superior a tres meses desde la recepción de las obras por aquéllos.

**3.3.3.D) Incumplimiento y responsabilidades.**

El Ayuntamiento podrá expropiar los derechos de los miembros de la Junta de Compensación que incumplan sus obligaciones y cargas, e incluso los plazos, siendo beneficiara la propia Junta, de acuerdo con el art. 149 de la Ley del Suelo.

El propietario único de un polígono o unidad de actuación, o la Junta de Compensación en su caso, serán directamente responsables de su urbanización completa, tanto en sus características técnicas como en los plazos de ejecución, de la edificación de los solares y de las demás obligaciones resultantes.

**3.3.4.- Sistema de cooperación**

**3.3.4.A) Definición.**

El sistema de cooperación tiene por objeto la ejecución de las obras de urbanización por el Ayuntamiento o Administración actuante, en tanto que los propietarios de la Unidad de ejecución aportan el suelo de cesión gratuita y obligatoria y costean las obras de urbanización.

La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la Unidad de ejecución, salvo que sea innecesaria, de conformidad con el art. 73 del Reglamento de Gestión.

**3.3.4.B) Cooperación en Unidades de ejecución de innecesaria reparcelación.**

No será necesaria la reparcelación en los siguientes casos:

- a) Cuando en el suelo urbano la totalidad de los terrenos de la Unidad pertenezcan a un sólo propietario.
- b) Cuando se trate de la ejecución de las Normas Subsidiarias o de un Plan que afecte a una superficie anteriormente reparcelada, sin alterar el equilibrio económico de los propietarios.

- c) Cuando en suelo urbanizable, el propietario único o, en su caso, todos los propietarios renuncien expresamente a ella, siempre que el Ayuntamiento acepte la localización del aprovechamiento que corresponda.
- d) Cuando no concurra ninguna de las causas que se enumeran en el art. 72 del Reglamento de Gestión.

El Ayuntamiento acordará la innecesidad de la reparcelación previa declaración de los propietarios de acuerdo con ellos cuando así se requiera.

Dicho acuerdo, producirá la afectación, real de las fincas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de cooperación además de las cesiones de derecho correspondiente.

#### **3.3.4.C) Cooperación en Unidades de ejecución de obligatoria reparcelación.**

La reparcelación será necesaria cuando no se dé ninguno de los supuestos del art. 73 del Reglamento de Gestión, y se requiera el cumplimiento de cualquiera de los siguientes objetivos:

- a) La distribución justa entre los intereses de los beneficios y cargas de la ordenación urbana.
- b) La regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento.
- c) La situación sobre parcelas determinadas y zonas aptas para la edificación del aprovechamiento que corresponde a la Administración actuante, cuando se trate de suelo apto para urbanizar.

El expediente de reparcelación se iniciará por ministerio de Ley, con la aprobación definitiva de la delimitación del polígono o unidad de actuación.

Cuando el expediente de reparcelación se tramitará conjunta y simultáneamente con el Plan Parcial, Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle, o con la delimitación de la Unidad de ejecución, se entenderá que comienza con el acuerdo de aprobación inicial de los mismos.

La iniciación del expediente de reparcelación lleva consigo, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito del polígono o Unidad de ejecución hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

Se entenderán comprendidas en la suspensión todas las licencias de obras de nueva planta o reforma de las edificaciones existentes, movimientos de tierras y cualesquiera otras que afecten a la configuración física de las fincas, o puedan perturbar el resultado de la reparcelación en curso.

Dentro de los tres meses siguientes a la iniciación del expediente, los propietarios que representen los dos tercios del número total de propietarios y el 80% de la superficie reparcelable, podrán formular un Proyecto de reparcelación que deberá ser admitido y tramitado aunque no esté completo, de acuerdo con el art. 106 del Reglamento de Gestión. Antes de la aprobación inicial, el Ayuntamiento concederá un plazo, no superior a dos meses, para que los interesados lo completen.

Transcurridos dichos plazos o si antes los interesados manifestaran su propósito de no hacer uso del derecho que se les reconoce en dicho precepto y en todo caso, cuando no se cumplan las condiciones que en el mismo se establecen, el Ayuntamiento acordará la redacción de oficio.

El procedimiento general será el regulado en los arts. 162 y ss. del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y en el Capítulo IV del Título III del Reglamento de Gestión pudiendo adoptarse también los procedimientos abreviados dispuestos en el Capítulo V de ese mismo Título:

- a) Reparcelación voluntaria: cuando la propuesta de reparcelación sea formulada por todos los propietarios afectados y formalizada en escritura pública. Se someterá a información pública durante quince días antes de su aprobación definitiva, tal como determina el art. 115 del Reglamento de Gestión.
- b) Reparcelación simplemente económica: cuando más del 50% de la superficie edificable de un polígono o unidad de actuación haya edificado conforme a las Normas Subsidiarias o a un Plan que los desarrolló, la reparcelación limitará sus efectos a la determinación de las indemnizaciones sustitutorias que procedan entre los afectados y a la redistribución material de los terrenos restantes, aplicándose las reglas del art. 116 del Reglamento de Gestión.
- c) Normalización de fincas: cuando no sea necesaria la redistribución de los beneficios y cargas de la ordenación entre los propietarios afectados, pero sea preciso regularizar la configuración física de las fincas que adaptarlas a las exigencias del planeamiento. Podrá acordarse de oficio o a instancia de parte.

El procedimiento y las determinaciones del proyecto serán los regulados en los arts. 117 a 121 del Reglamento de Gestión.

La firmeza en vía administrativa del acuerdo de aprobación definitiva de la reparcelación que corresponda, Proyecto de reparcelación, escritura de reparcelación voluntaria, Proyecto de reparcelación económica o Proyecto de normalización de fincas producirá los siguientes efectos:

- a) Cesión de derecho al municipio en pleno dominio y libre de cargas de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio del suelo o a su afectación conforme a los usos previstos.
- b) Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas.
- c) Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de cooperación.



**3.3.4.D) Ejecución de las obras de urbanización.**

El coste de los Proyectos de urbanización de los Proyectos de obras que hayan de redactarse y de las obras de urbanización que se ejecuten se distribuirá entre los propietarios de la siguiente forma:

- a) Si la reparcelación fue innecesaria, en proporción al aprovechamiento de sus respectivas fincas.
- b) Si la reparcelación fue necesaria, en proporción al valor de las fincas que les sean adjudicadas.

El Ayuntamiento requerirá a los propietarios el pago anticipado de las cantidades a cuenta de los gastos de urbanización, por el importe correspondiente a las inversiones a realizar en los seis meses siguientes, debiendo efectuarse el pago en el plazo de un mes desde el requerimiento.

Transcurrido dicho plazo, la Administración podrá proceder a la exención de las cuotas por vía de apremio.

El Ayuntamiento podrá conceder fraccionamiento o aplazamiento del pago de los costes de urbanización a solicitud de los interesados y por un plazo máximo de cinco años. El beneficiario deberá prestar garantía suficiente en cualquiera de las formas admitidas en derecho y cuyo valor deberá ser equivalente a la cuota aplazada. Dicha garantía podrá prestarse sobre terrenos del propietario, mediante hipoteca, pudiendo ejecutarse por el incumplimiento de los plazos de pago acordados.

Los propietarios que soliciten licencias para edificar antes de la total terminación de las obras de urbanización y de la liquidación de sus cuotas de urbanización, no podrán obtener fraccionamiento o aplazamientos de las cuotas.

**3.3.4.E) Cesión de terrenos y obras de urbanización.**

La cesión de derecho de los terrenos de cesión gratuita y obligatoria al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas se producirá con el acuerdo municipal de declaración de innecesariedad de la reparcelación, o cuando sea firme en vía administrativa la aprobación definitiva de la reparcelación que corresponda, pudiendo ocupar el Ayuntamiento desde ese momento los terrenos.

**3.3.5.- Sistema de expropiación****3.3.5.A) Objeto y procedimiento.**

La expropiación forzosa por razón de urbanismo se adoptará por el cumplimiento de alguna de estas finalidades:

- a) Para la ejecución de los sistemas generales o de alguno de sus elementos, o para llevar a efecto actuaciones aisladas en el suelo urbano. En este caso se regirá por el procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa.
- b) Para la urbanización de Unidades de ejecución completas, mediante la aplicación del sistema de expropiación para la ejecución de las Normas Subsidiarias o de los Planes que las desarrollen. En este caso, se seguirá el procedimiento del sistema de expropiación determinado en los arts. 199 a 212 del Reglamento de Gestión.
- c) Por incumplimiento de las cargas y obligaciones de los propietarios en los sistemas de compensación y cooperación. El procedimiento será el previsto en la Ley de Expropiación Forzosa por remisión de la Ley del Suelo.

**3.3.5.B) Valoraciones.**

En todo caso, la valoración de los bienes y derechos expropiados se hará conforme a los criterios establecidos en el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992 y sus Normas Reglamentarias.

**3.3.6.- Reparcelaciones voluntarias discontinuas**

En el caso de las Unidades de Ejecución en suelo urbano, el Ayuntamiento podrá admitir la tramitación de un Proyecto de Reparcelación voluntaria y Proyecto de Obras Ordinarias de Infraestructura Urbana en sustitución del sistema de Compensación. Las unidades de ejecución se podrán subdividir en otras menores de carácter discontinuo siempre que se den las circunstancias previstas en el art. 78.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, debiendo cumplirse a tales efectos los siguientes requisitos:

1. Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización o de Obras Ordinarias de Infraestructura de la Unidad originaria completa, previa o simultánea a la del Proyecto de reparcelación o unidad menor.
2. Que el aprovechamiento del conjunto de las fincas incluidas en la unidad menor no difiera en más o menos un 15% con el de la unidad originaria. A estos efectos, en el cálculo de aprovechamiento, se tendrá en cuenta su valor, menos los gastos de infraestructura y redacción de proyecto de urbanización y reparcelación costeados por los promotores, puestos en relación con la superficie privada o patrimonial aportada a la reparcelación.
3. Las parcelas resultantes quedaran gravadas con la carga de urbanización que les corresponda, anulándose la correspondiente anotación registral mediante presentación de certificación del AYUNTAMIENTO de haber abonado la totalidad de dicha carga de urbanización. El importe de los gastos de urbanización se actualizará al tipo del I.P.C. anual a partir de que transcurran tres meses desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.
4. Las subdivisiones o unidades menores, que tengan un aprovechamiento superior al medio, también abonarán al AYUNTAMIENTO el importe equivalente a dicho exceso junto con la carga de urbanización que les

corresponda y en las mismas condiciones que esta en cuanto a inscripción en el Registro de la Propiedad y tipo de actualización.

5. Los restos de unidad no incluidos en reparcelaciones voluntarias serán objeto de una Reparcelación obligatoria cuando el AYUNTAMIENTO lo estime procedente.

La fijación del aprovechamiento tipo y de su valoración será competencia del AYUNTAMIENTO, pudiendo hacerlo junto con el primer proyecto de reparcelación voluntaria que se tramite, en proyecto presentado por sus promotores.

En el caso de la U.E. SJ-1, se seguirán aplicando los criterios de valoración de fincas aportadas y de parcelas resultantes que prevé el proyecto de cálculo del aprovechamiento medio de la mencionada unidad de ejecución, el cual fue aprobado en 1.990, se modifican los coeficientes de uso que pasan a ser 1 para la ordenanza 4-2º(II) y 0,6 para 3-2º(II) . En el texto refundido que se realice para la aprobación definitiva se aportará el "Cálculo del Aprovechamiento Tipo" adecuado a las nuevas circunstancias de la unidad.

Las parcelas con proyecto de reparcelación aprobado con anterioridad a la aprobación definitiva de la presente revisión no se incluirán en el mencionado cálculo.

Para la aplicación transitoria señalada los coeficientes de uso de la antigua ordenanza SU-9(II) se asimilara a la nueva denominada 4-2º(II), y la SU-8(II) a la nueva ordenanza 3-2ª(II). El cálculo de los gastos de urbanización se hará según el apartado 4.1 del mencionado proyecto corregido proporcionalmente, en caso de exceso de aprovechamiento respecto de la unidad originaria.

### **3.3.7.- Cesiones obligatorias**

- A. Los propietarios de suelo afectado por una actuación urbanística están obligados a llevar a efecto las cesiones gratuitas de terrenos que establece la Ley del Suelo para cada uno de los tipos y categorías de suelo en los términos que resulten de las Normas Subsidiarias y de cada uno de los Planes que los desarrollan.
- ~~B. En suelo urbano, las cesiones obligatorias y gratuitas se harán en favor del municipio y consistirán, en términos generales, en la total superficie de terrenos calificados por el planeamiento como Sistemas Generales y Dotaciones, salvo señalamiento expreso de su carácter privado, todo ello de acuerdo con el art. 20.1.a) de la Ley del Suelo.~~
- B 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.
- c) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento del correspondiente ámbito; este porcentaje, que tiene carácter de máximo, podrá ser reducido por la legislación urbanística. Asimismo, esta legislación podrá reducir la participación de la Administración actuante en las cargas de urbanización que correspondan a dicho suelo.
- d) Proceder a la distribución equitativa que 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.

MM.PP.2/99, Art. 14.2 de la Ley 6/98

### **3.3.8.- Costes de la urbanización**

#### **3.3.8.A) Obligaciones de los propietarios.**

Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística estarán obligados a sufragar, en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos, los costes siguientes:

- a) El coste de redacción y tramitación de cuantos documentos de planeamiento, gestión y proyecto fuesen requeridos para llevar a efecto la actuación.
- b) El coste de las indemnizaciones derivadas de la actuación, tal como se determina en el art. 60 del Reglamento de Gestión.
- c) El coste de las obras de urbanización que se detallan en el siguiente apartado, salvo que en estas Normas Subsidiarias se exima del coste de parte o alguna de ellas.

Si existe acuerdo entre la Administración y los propietarios afectados, el pago de todos o parte de los gastos señalados podrá realizarse cediendo éstos a aquélla, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensar tales gastos; importe y cuantía quedarán determinados en el propio acuerdo.

#### **3.3.8.B) Obras.**

El importe de las obras de urbanización a cargo de los propietarios de una Unidad de ejecución, comprenderá los siguientes conceptos, salvo que en estas Normas Subsidiarias se exima del coste de parte o alguno de ellos.

- a) Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deben construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.
- b) Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros, absorbedores y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras en la proporción que afecte a la Unidad.
- c) Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, conducción y distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios (cuando fueran necesarios).
- d) Suministro de energía eléctrica, incluidas conducción, distribución y alumbrado público.
- e) Jardinería y arbolado en zonas verdes, espacios libres y red viaria, correspondientes a los sistemas interiores o locales del polígono, unidad de actuación o Plan Parcial.

Los particulares afectados por obras de urbanización en un polígono o unidad de actuación podrán reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y de energía eléctrica con cargo a las empresas concesionarias o suministradoras en la parte que, según la reglamentación de tales servicios, no tenga que correr a cargo de los usuarios. Los costes de instalación se acreditarán mediante certificación expedida por la Administración actuante.

### **3.3.8.C) Incumplimiento.**

El incumplimiento por parte de los propietarios del suelo de las obligaciones y cargas que se fijan en estas Normas Subsidiarias dará lugar a:

- a) La exacción de las cuotas de urbanización por la vía de apremio.
- b) La expropiación por la Administración de los terrenos afectados al cumplimiento de las cargas, siendo beneficiarios de la expropiación la propia Administración o la correspondiente Junta de Compensación según los casos.

### **3.3.9.- Conservación de la urbanización**

Los propietarios de los terrenos comprendidos en un polígono o Unidad de ejecución quedarán sujetos a la obligación de costear la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, cuando así se determine en estas Normas Subsidiarias o en el Plan que las desarrolle.

Cuando así se establezca en las Normas Subsidiarias o en el Plan que desarrolle a éstas, los propietarios obligatoriamente habrán de integrarse en una entidad urbanística colaboradora de conservación para dar cumplimiento a la obligación anterior. Su participación en los costes de conservación y mantenimiento se determinará de acuerdo a lo dispuesto en el art. 69 del Reglamento de Gestión Urbanística.

El Ayuntamiento, en su condición de titular de los terrenos de dominio público, una vez efectuadas las cesiones correspondientes, podrá exigir por la vía de apremio las cuotas que se adeuden por los propietarios, ya sea de oficio o a instancia, en su caso, de la Entidad. En este caso el importe de la cuota será entregado por el Ayuntamiento a la entidad de conservación.

### **3.3.10.- Derecho a edificar**

#### **3.3.10.A) Edificación de parcelas urbanizadas.**

Sólo podrá edificarse en suelo urbano y apto para urbanizar, en las parcelas que cumplan las condiciones determinadas en las Normas Subsidiarias o en un Plan que las desarrolle y cuenten con los servicios y con las condiciones señalados en los arts. 10 y 14 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, siempre que la vía a la que la parcela dé frente tenga pavimentada la calzada, encintado de aceras, canalizaciones subterráneas de energía eléctrica y telefonía, servicio de alumbrado público y en el caso de que así proceda red de riego para alcorques. Las instalaciones correspondientes a los servicios de energía eléctrica y telefonía no serán exigibles previa justificación motivada en el proyecto de edificación.

Cuando se trata de Unidades de ejecución deberán cumplirse además los siguientes requisitos:

- a) Que haya ganado firmeza en vía administrativa el acto de aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de compensación o reparcelación. De no ser necesaria esta última, bastará con el acuerdo municipal de su innecesariedad.
- b) En el caso de ser necesaria la compensación o la reparcelación será necesario que se hayan formalizado ante notario las actas de cesión a favor del Ayuntamiento de los terrenos reservados para dotaciones y espacios libres de uso y dominio público determinados como de cesión gratuita y obligatoria en las Normas Subsidiarias o en los Planes que las desarrollen.
- c) Que se hayan tramitado y aprobado los documentos complementarios que se requieran, y formalizado los compromisos y garantías correspondientes.
- d) Que se hayan ejecutado las obras del Proyecto de urbanización o del Proyecto de obras ordinarias que en su caso se requiera.

**3.3.10.B) Urbanización y edificación simultánea.**

Podrá ejercerse el derecho a edificar en una parcela que no haya adquirido la condición de solar, cuando además de adecuarse la edificación a las condiciones de ordenación, se cumplan todos los siguientes requisitos:

En SAU y U.E. en desarrollo, deben estar finalizadas todas las obras correspondientes a cada una de las etapas establecidas en el Proyecto de Urbanización previamente a la licencia de 1ª ocupación de la 1ª edificación que se realice.

MM.PP.5/99

- a) Que tratándose de suelo incluido en Unidad de ejecución, se hayan cumplido los requisitos a), b) y c) del apartado anterior, de acuerdo con el art. 40 del Reglamento de Gestión.
- b) Que en la solicitud de licencia el particular interesado se comprometa expresamente a ejecutar la edificación y la urbanización de forma simultánea.
- c) Que por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que a la terminación de la edificación la totalidad de las parcelas edificables objeto de la licencia solicitada contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
- d) El compromiso de urbanizar alcanzará, además de las obras que afecten al frente de fachada o fachadas de terrenos sobre el que se pretende edificar, a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios hasta el punto de enlace con las redes generales y municipales que estén en funcionamiento.
- e) Que se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda, así como para la conexión de sus servicios con las redes generales. La cuantía de la fianza se establece como mínimo en el 100% del presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización necesarias para que los terrenos adquieran la condición de solar.
- f) Que en el escrito de solicitud de licencia el propietario o promotor solicitante se comprometa a no utilizar la edificación 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 llevan a efecto para todo o parte del edificio. El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la declaración de caducidad de la licencia sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiera irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado anterior.

**ART. 3.4.- CONDICIONES PARA ACTUACIÓN EN LA EDIFICACIÓN. TIPOS DE OBRA****3.4.1.- Condiciones generales**

Una vez adquirido por el suelo la facultad urbanística relativa al derecho al aprovechamiento urbanístico, con carácter general toda actuación edificatoria se someterá en principio a las normas deducidas de la clase de suelo en que se encuentre, ciñéndose para el suelo urbano a la ordenanza de zona que le sea de afección, y en suelo apto para urbanizar a las que se deriven del planeamiento parcial que se haya redactado y aprobado definitivamente para el sector en cuestión, sin perjuicio de la aplicación de las normas generales que para toda edificación se determinan.

Precio fijo de la urbanización de espacios libres públicos 5.000 ptas/m<sup>2</sup>. MM.PP. 4/99

Las actuaciones edificatorias de todo orden que se produzcan en suelo no urbanizable se someterán en todo a las normas específicas previstas en esta Normativa urbanística.

**3.4.2.- Tipos de obra**

A efectos de establecer una clasificación de los diferentes tipos de obra que prevén las presentes Normas urbanísticas, se relacionan a continuación:

**3.4.2.A) Obras de construcción.**

- Obra de nueva planta
- Ampliación

**3.4.2.B) Obras de reconstrucción o reforma.**

- Recuperación
- Acondicionamiento
- Consolidación
- Reestructuración

**3.4.2.C) Obras de mantenimiento.****3.4.2.D) Obras de destrucción.**

- Demolición total
- Demolición parcial

La definición y extensión de cada una de ellas es la que se señala en estas Normas.

Por lo que se refiere a las obras de nueva planta, y a efectos de las presentes Normas, se definen como tales las obras a realizar sobre el terreno que sea, sin distinción de clasificación o calificación del mismo, sin ninguna situación preexistente de edificación sobre el mismo o bien que se haya demolido ésta con anterioridad a la actuación edificatoria.

**3.4.3.- Condiciones de actuación sobre los terrenos**

En principio, y siempre que no se determine en contrario en las Normas específicas de cada zona de ordenanza o normativa de sector, sobre cualquier terreno del término municipal se podrá actuar de cualquiera de las formas a que hacen referencia los tipos de obra relacionados en el punto anterior.

Lo citado en el párrafo anterior no será de aplicación en la edificación sometida a algún tipo específico de protección de los previstos en estas Normas urbanísticas, y relacionados en el Catálogo complementario de bienes a proteger, rigiéndose a estos efectos por lo previsto en estas Normas.

**ART. 3.5.- LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y ÓRDENES DE EJECUCIÓN****3.5.1.- Actos sujetos a licencia**

Estarán sujetos a la obtención previa de licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el art. 242 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. y en las presentes Normas Subsidiarias.

Los actos relacionados anteriormente, promovidos dentro del término municipal por los órganos del Estado o por entidades de derecho público, estarán igualmente sometidos a licencia, de conformidad con lo previsto en el art. 244 del precitado cuerpo legal.

**3.5.2.- Régimen general**

Las licencias urbanísticas, en general, se regirán por lo dispuesto en el Capítulo I del Título VII del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que para parcelar, urbanizar o edificar se señalan en estas Normas Subsidiarias.

La denegación de licencias deberá ser motivada y fundarse en el incumplimiento de estas Normas, de la legislación aplicable o de cualquiera de los requisitos que debe contener el Proyecto o la solicitud.

**3.5.3.- Procedimiento**

El procedimiento para la solicitud de la licencia municipal se ajustará a lo establecido en el art. 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

La solicitud se presentará ante el Ayuntamiento acompañada del Proyecto Técnico correspondiente.

Atendiendo a los diferentes tipos de licencias, la solicitud deberá acompañarse de la documentación siguiente:

**3.5.3.A) Licencias de parcelación y segregación.**

Para las segregaciones en suelo urbano deberá presentarse, junto a la solicitud, un plano de la finca matriz, de las resultantes de la segregación (1:500) , la cédula catastral y la certificación registral de dominio en la cual conste el propietario, la superficie, los linderos y las posibles servidumbres.

Las parcelaciones rústicas se tramitarán conforme a lo establecido en el capítulo 9.

**3.5.3.B) Licencias de obras de urbanización.**

Se exigirá la presentación de Proyecto de obras ordinarias de urbanización, visado y suscrito por técnico competente, realizado de acuerdo con las Normas generales de urbanización que se señalan en este documento, con el contenido preciso que exigen los arts. 53, 67.5, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, haciendo referencia expresa a lo señalado en el apartado 3 del referido art. 70.

**3.5.3.C) Licencias de edificación (obra mayor).**

Se exigirá la presentación de un Proyecto de edificación visado y suscrito por técnico competente, ajustado a las Normas generales de edificación de este documento, y a la Ordenanza específica que afecte a la parcela.

El proyecto deberá contener específicamente la siguiente documentación:

1. Certificación urbanística de la parcela.
2. Cédula catastral y certificación registral de dominio.
3. Certificación de las empresas concesionarias de los servicios de abastecimiento, saneamiento, recogida de residuos , electricidad y telefonía donde conste la disponibilidad de estos servicios, las condiciones y puntos de conexión así como cualquier otra condición complementaria.
4. Para el suelo urbano, plano topográfico de la parcela con curvas de nivel cada 50 cm. y de rasantes de los viales y espacios colindantes, suscrito por un Ingeniero Técnico Topógrafo y visado por su correspondiente colegio profesional. En éste documento se señalarán las dimensiones de la parcela con sus linderos acotados, el ancho de los viales y aceras y su replanteo respecto de edificaciones o referencias constatables en el terreno.
5. Planos de urbanización en los que conste el conjunto de obras a realizar, hasta su conexión con los sistemas existentes., en los que debe constar la conformidad de las diferentes empresas concesionarias de servicios.
6. Presupuesto independiente de las obras de urbanización.

7. Alzados de conjunto en los que se incluya las edificaciones colindantes.

Las licencias de edificación de obra mayor no se podrán conceder en tanto no se cumplan lo siguientes requisitos:

- Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señalan estas Normas para que pueda ser edificada.
- Que se haya concedido previamente licencia de parcelación o alineación oficial en las zonas que así lo exijan las Ordenanzas o Normas particulares.

**3.5.3.D) Licencias de edificación (obra menor)**

Se entenderán por obras menores a los efectos de estas Normas las que se describen en estas Normas.

Cualquier obra menor deberá ajustarse a las condiciones de volumen y estéticas señaladas en las presentes Normas urbanísticas.

Para la solicitud de estas obras no será necesaria la presentación de Proyecto técnico suscrito por Técnico correspondiente. Sin embargo, la instancia deberá acompañarse de:

Plano de situación de la obra

Croquis acotado de lo que se pretende realizar en la parte posterior de la solicitud (perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la edificación y de la parcela). Cuando por el tipo de la obra se haga necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de planta, sección y alzados de lo que se quiere hacer, acompañando planos anejos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, posición, estéticas, etc., que se señalan en estas Normas urbanísticas, respecto de lo proyectado.

Relación de materiales de acabado que se vayan a utilizar.

Presupuesto real de la obra y firma del contratista que vaya a ejecutar la obra.

**3.5.3.E) Licencia de apertura.**

Será de aplicación lo dispuesto en la Ley 7/1.994, de 18 de mayo, del Parlamento de Andalucía, sobre Protección Ambiental, en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y en las disposiciones vigentes del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y en el Reglamento de Espectáculos Públicos, así como en las demás disposiciones y reglamentos que en su caso sean de aplicación.

En la solicitud de licencias de apertura que amparen usos industriales, se señalará la adecuación a la Normativa relativa a los vertidos de todo tipo, así como el volumen y periodicidad de los mismos.

En cada parcela sólo podrá concederse licencia a una única actividad principal, correspondiente a una sola empresa o razón social.

La concesión de licencias de actividad deberá cumplir, además de las determinaciones de las presentes Normas urbanísticas, la normativa y reglamentación técnica vigente que le sea de aplicación, estando supeditada la concesión de la licencia o autorización municipal al informe favorable emitido por el órgano correspondiente de la Administración central o autonómica que sea competente.

La primera ocupación de las viviendas vendrá condicionada a la obtención de la licencia de primera ocupación.

**3.5.4.- Autorizaciones concurrentes**

El deber de solicitar y obtener la correspondiente licencia municipal no excluye la obligación de solicitar y obtener cuantas autorizaciones sean legalmente exigibles por los distintos organismos del Estado y de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Cuando se presenten solicitudes en que sean necesarias autorizaciones con arreglo a otra legislación específica o se trate de casos como el regulado en el apartado 1, del art. 2 del Reglamento de Disciplina Urbanística, será de aplicación lo señalado en el apartado 2º de dicho artículo. La falta de autorización o concesión, o su denegación, impedirá al particular obtener la licencia solicitada, y al órgano competente otorgarla.

Para la concesión de licencias de actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, se estará a lo dispuesto en la Ley 7/1.994 citada y en la normativa posterior que lo desarrolle.

Este tipo de licencias no excluye el deber de solicitar y obtener las correspondientes licencias de construcción y edificación. Ambas licencias son independientes y cubren diferente función.

La concesión de la licencia de apertura o autorización de actividades no prejuzga tampoco el otorgamiento de la licencia de obras, aunque sí es requisito previo la expedición de ésta, según dispone el art. 22.3 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

**3.5.5.- Caducidad y prórroga**

En aplicación de las determinaciones de la vigente Ley del Suelo, las licencias caducarán a los seis meses de su otorgamiento si no se iniciasen las obras o actividades que amparan en dicho plazo, previa la incoación del correspondiente expediente.

También caducarán las licencias, previa adopción de las medidas procedentes, cuando se interrumpan las obras o actividad amparada por más de tres meses.

Se entenderá que no se ha iniciado la obra siempre que durante el citado plazo de seis meses la actividad constructiva sea inferior al 15% de la obra, calculándose en base al presupuesto de ejecución material.

Por causa plenamente justificada, a juicio del Ayuntamiento, podrán prorrogarse dichos plazos.

En todo caso, las obras deberán quedar terminadas dentro del plazo de dos años, pudiéndose prorrogar este plazo por un máximo de 12 meses, transcurridos los cuales la licencia caducará. La prórroga devengará la mitad de las tasas liquidadas por licencias urbanísticas.

### **3.5.6.- Licencia de primera ocupación y cambio de uso**

Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su destino, el promotor o titular de la licencia o sus causahabientes, deberán solicitar ante el Ayuntamiento la licencia de primera ocupación, a cuya solicitud acompañarán el certificado de fin de obra suscrito por técnico competente.

El plazo para su solicitud será de dos meses computados desde la emisión del certificado final de obra.

Asimismo deberán presentarse certificaciones, emitidas por las diferentes empresas concesionarias, acreditativas de la idoneidad de las instalaciones ejecutadas.

Será imprescindible justificar el alta catastral de las nuevas edificaciones y la inscripción registral de las condiciones que, en su caso, se hubieran impuesto en la licencia.

El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha ejecutado con sometimiento al contenido del Proyecto o, en su caso, a los condicionantes impuestos en la licencia de construcción, otorgará la de primera ocupación si el uso es conforme con las prescripciones de estas Normas o en su caso, del planeamiento de desarrollo de estas Normas Subsidiarias en que se base.

Si no se ajustase al planeamiento o a las condiciones impuestas, se actuará conforme a lo dispuesto en la vigente Ley del Suelo.

Para autorizar el cambio de uso de una edificación ya construida alterando los de residencia, comercio, industria u oficina que tuviera en el momento de la petición, se requerirá solicitud ante el Ayuntamiento en la que se alegue en qué manera el nuevo uso pretendido incide en el ordenamiento urbanístico y se analicen los distintos impactos que pueda general. El Ayuntamiento, previos los informes técnicos oportunos en que se analicen tales circunstancias, acordará la concesión o la denegación de la licencia.

Todo cambio de uso que se prevea en cualquier tipo de edificio se deberá ajustar a:

- A) Si el edificio está protegido, lo establecido en su nivel de protección.
- B) Lo establecido en las determinaciones de uso del ámbito de planeamiento en que se encuentre.
- C) Lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre y la Ley 7/1.994 de Protección Ambiental para aquellas clasificadas.

En todo caso, se ajustará a la legislación sectorial que le sea aplicable.

### **3.5.7.- Cédula urbanística y alineación oficial**

De acuerdo con lo establecido en el art. 44 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, la cédula urbanística es el documento escrito que, expedido por el Ayuntamiento, informa sobre el régimen urbanístico aplicable a una edificación, finca o sector. Cualquier administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le entregue la cédula en el plazo de un mes a contar desde la solicitud.

El Ayuntamiento podrá exigir para la concesión de licencias de parcelación, la presentación, junto al proyecto de parcelación, de las cédulas urbanísticas de cada parcela, que se incluirán en el Proyecto con el contenido del art. 168.3 del Reglamento de Planeamiento. Una vez concedida la licencia de parcelación, el Ayuntamiento podrá expedir copia de estas cédulas, previa solicitud de los particulares.

La alineación oficial se podrá solicitar a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación o edificación, y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos, señale las alineaciones oficiales de las parcelas.

La solicitud deberá ser acompañada de un plano de situación y de un plano de solar o escala mínimo de 1:500 con todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficie y situación respecto de las vías públicas y fincas colindantes, acotando los anchos actuales de la calle y las rasantes, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como las servidumbres urbanísticas con que cuenta.

Caso de encontrar la información aportada con la solicitud conforme a la realidad, la situación será reflejada, por el técnico municipal sobre estos planos y se someterá a su aprobación por el Ayuntamiento.

En caso de encontrar disconformidad entre esa información y la realidad, se notificará al solicitante para modificar la solicitud conforme a la realidad fáctica y jurídica.

### **3.5.8.- Ordenes de ejecución**

Todo propietario tiene el deber genérico de conservar cualquier tipo de uso del suelo, edificación, o instalación erigida y a lo largo de todo el período de vida de estas últimas, en condiciones que garanticen su seguridad, salubridad y ornato públicos.

El mantenimiento de dichas condiciones, así como la imposición de la ejecución de obras en un bien inmueble por razón del interés común, podrá ser exigido de las órdenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento o de los Organismos urbanísticos habilitados al efecto.

Su regulación viene establecida en los arts. 245 y ss. del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y de los arts. 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

### **3.5.9.- Declaración del estado ruinoso**

En el art. 247 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana se establecen los casos en que cesa el deber de conservación y en su lugar, el propietario viene obligado a proceder al derribo o demolición.

El procedimiento para su declaración será el previsto en los arts. 18 a 29 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

No obstante lo previsto en el art. 247 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y sus concordantes, la actuación del Ayuntamiento, siempre que sea posible, se orientará hacia la conservación y rehabilitación de viviendas y edificios existentes.

### **3.5.10.- Obra menor**

A los efectos previstos en las Normas Subsidiarias tendrán la consideración de obra menor, aquellas que cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos:

- Que la obra o instalación prevista, sea del tipo que sea, cumpla y se adecue a lo establecido en estas Normas, tanto con carácter general, como particular para la zona concreta en la que se ubique.
- Que la obra, ya sea de modificación, reforma o reestructuración, no podrá afectar o comprometer a los elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación, limitándose por tanto a los elementos o características interiores o secundarias de la misma.
- Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes, sea cual sea el tipo de obra a realizar.
- Que por su escasa complejidad y/o nivel técnico, y por no existir posible incidencia para la seguridad de las personas y las cosas, no resulte necesaria la redacción de un Proyecto completo, siempre y cuando:
- Que la instalación y obra a realizar quede perfectamente definida, y garantizada su correcta ejecución, en la memoria, planos y demás documentos que deben acompañar a la solicitud, según lo establecido en el artículo 18.3.D).
- El contratista o persona que vaya a ejecutar la obra demuestre el nivel técnico suficiente exigible en cada caso

A continuación, se recoge una lista, no limitativa, de las obras que tendrán la consideración de obra menor, sometidas a licencia previa municipal.

#### **3.5.10.A. Las que se realicen en la vía pública relacionadas con la edificación contigua**

- a) Construcción o reparación de vados en las aceras así como su supresión.
- b) Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obras mayores.
- c) Colocación de rótulos, banderines o anuncios luminosos.
- d) Colocación de anuncios y bastidores para ello, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios sujetos a licencia de obra mayor.
- e) Colocación de postes de todo tipo.
- f) Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.

#### **3.5.10.B. Obras auxiliares de la construcción**

- a) Establecimientos de vallas o aceras de protección de obras.
- b) Construcción de andamios y similares.
- c) Ejecución de catas, pozos y sondeos de explotación cuando no se hubiese otorgado licencia de obra mayor.
- d) Acotamiento de fachadas.
- e) Colocación de grúas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción. Necesitarán de proyecto específico.
- f) Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio.
- g) Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.

#### **3.5.10.C. Pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios**

- a) Ejecución de pequeñas obras interiores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética.
- b) Pequeñas obras de adaptación, sustitución y reparación en viviendas y zonas comunes de edificios residenciales que no afecten a elementos estructurales.
- c) Reparación de cubiertas y azoteas.
- d) Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no catalogados como edificios de interés histórico-artístico.
- e) Colocación de puertas y persianas en huecos y aberturas de las fachadas.



- f) Colocación de rejas.
- g) Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.
- h) Reparación o sustitución de balcones, repisas o elementos salientes.
- i) Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales ni a elementos de fachadas visibles desde el espacio público.
- j) Ejecución de aseos, en locales comerciales y almacenes.
- k) Construcción y modificación de escaparates que no afecten a la modificación de la dimensión de los huecos.
- l) Construcción y sustitución de chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas en los edificios, que no estén amparados por licencia de obra mayor.
- m) Reposición de elementos alterados por accidentes o deterioro de fachadas que no afecten a más del 20% de la superficie de ésta.

**3.5.10.D. Obras en las parcelas y en la vía pública.**

- a) Establecimiento de vallas o cercas definitivas.
- b) Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>) de superficie total.
- c) Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido, siempre que con ello no se produzcan variaciones en más de un metro sobre la rasante natural del terreno y menos de un metro y cincuenta centímetros por debajo de la misma, en algún punto.
- d) Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que están exceptuados de licencia.
- e) Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores y buzones de correos en la vía pública.
- f) La instalación de canalizaciones tanto aéreas como subterráneas.

**3.5.11.- Licencia de parcelación y segregación.**

Las parcelaciones urbanísticas solo serán autorizables en suelo urbano, rigiéndose por lo establecido en el art. 257 y siguientes del TRLRSOU. En este suelo las segregaciones necesitarán de licencia de segregación o certificado de innecesariedad de la misma conforme a la parcela mínima establecida en la ordenanza que le afecte y con las limitaciones señaladas en el articulado mencionado.

En suelo no urbanizable las parcelaciones y segregaciones no están sujetas a licencia de parcelación o segregación, regulándose las mismas mediante la declaración municipal de su innecesariedad a los efectos establecidos en el art. 259.3 del TRLRSOU, declaración que podrá condicionarse en los términos del art. 9.9 de la presente normativa.

**3.5.12.- Competencia para el otorgamiento de licencias y autorizaciones.**

De conformidad con lo previsto en el artículo 21.1 , apartado II) de la Ley 7/1.985, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, la competencia para el otorgamiento de licencias y autorizaciones urbanísticas en general se atribuye al Alcalde, quien podrá delegarlas en cualquier órgano municipal.

**CAPITULO IV - CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS**

**ART. 4.1. REGULACION DE LOS USOS.**

**ART. 4.2. TIPOS DE USOS.**

- 4.2.1. Uso principal o característico.
- 4.2.2. Uso complementario.
- 4.2.3. Uso prohibido.

**ART. 4.3. ESTRUCTURA DE USOS.**

**ART. 4.4. USO RESIDENCIAL.**

- 4.4.1. Definición y categorías.
- 4.4.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

**ART. 4.5. USO TERCIARIO COMERCIAL :COMERCIO, HOSTELERO Y CENTROS DE REUNIÓN.**

- 4.5.1. Definición y categorías.
- 4.5.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

**ART. 4.6. USO TERCIARIO: OFICINAS.**

- 4.6.1. Definición y categorías.
- 4.6.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

**ART. 4.7. USO DOTACIONAL.**

- 4.7.1. Definición y categorías.
- 4.7.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.
- 4.7.3. Condiciones particulares de los espacios dotacionales.
- 4.7.4. Condiciones particulares de la Clase Deportivo.

**ART. 4.8. USO INDUSTRIAL.**

- 4.8.1. Definición.
- 4.8.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

**ART. 4.9. USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.**

- 4.9.1. Definición y categorías.
- 4.9.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

**ART. 4.10. USO DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.**

**ART. 4.11. USO DE RED VIARIA.**

- 4.11.1. Definición.
- 4.11.2. Condiciones particulares.

**ART. 4.12. USO AGROPECUARIO.**

- 4.12.1. Definición y categorías.
- 4.12.2. Condiciones de habitabilidad e higiene.

**CAPITULO 4**

**CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS**

**ART. 4.1.- REGULACION DE LOS USOS**

Las Normas Subsidiarias regulan de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos clasificados como suelo urbano a través de las condiciones de uso establecidas para cada zona de ordenanza en la presente Normativa.

En el desarrollo de los sectores de Suelo Apto para Urbanizar se estará en cualquier caso a la regulación de usos que a continuación se desarrolla por tratarse de una regulación de carácter general para todo el ámbito territorial municipal.

En el Suelo clasificado como No Urbanizable se determinan para cada categoría del mismo definida, los usos admisibles.

**ART. 4.2.- TIPOS DE USOS.**

Por la idoneidad para su localización un uso puede ser considerado según estas Normas Urbanísticas como uso principal o característico, uso complementario o uso prohibido.

***4.2.1.- Uso principal o característico.***

Es aquel uso de implantación prioritaria en una determinada zona, sector o área del territorio. Por tanto, se considera mayoritario y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

**4.2.2.- Uso complementario.**

Es aquel que puede coexistir con el uso principal sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios.

Todo esto, sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso principal.

**4.2.3.- Uso prohibido.**

Es aquel que por su incompatibilidad por sí mismo o en su relación con el uso principal debe quedar excluido del ámbito que se señala. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona que se trate, o bien por exclusión al quedar ausente en la relación de usos principales y complementarios en cada zona de ordenación o grado de la misma.

**ART. 4.3.- ESTRUCTURA DE USOS.**

Las presentes Normas Urbanísticas prevén la siguiente estructura desglosada de usos, que se desarrollan en los artículos y cuadros posteriores del presente Capítulo:

<b>Nº Orden</b>	<b>USO</b>	<b>CLASE</b>	<b>Categoría</b>	<b>DESCRIPCION</b>
<b>1.</b>	<b>Residencial</b>	Vivienda	1ª	Vivienda Unifamiliar.
		Vivienda	2ª	Vivienda Multifamiliar.
		Residencial	3ª	Residencial Colectiva (No hotelero)
<b>2.</b>	<b>Terciario Comercial</b>	Comercio	1ª	Locales Comerciales y Talleres de Reparación ( S<200 m²)
			2ª	Locales Comerciales ( S<500 m²)
			3ª	Galerías y Centros Comerciales (S<1.500 m²)
			4ª	Galerías y Centros Comerciales (S<2.500 m²)
			5ª	Grandes Centros Comerciales ( S>2.500 m²)
		Hostelero	6ª	Nº Hab.<15 (S<600 m²)
			7ª	Nº Hab.<50 ( S<2500 m²)
			8ª	Nº Hab. >50 (S>2500 m²)
		Centros de Reunión	9ª	Establecimientos de bebidas, cafés y restauración, sin espectáculo ni hospedaje. Hora de cierre anterior a las 24 h
			10ª	Establecimientos de reunión y espectáculos en locales cerrados.
			11ª	Establecimientos de reunión y espectáculos al aire libre.
<b>3.</b>	<b>Terciario Oficinas</b>	Oficinas	1ª	Despachos y consultas profesionales.
			2ª	Oficinas privadas sin atención al público.
			3ª	Oficinas privadas con atención al público
			4ª	Oficinas de administración sin atención al público
<b>4.</b>	<b>Dotacional.</b>	Escolar.	1ª	Educación Infantil.
			2ª	Educación Primaria.
			3ª	Educación Secundaria.
			4ª	Educación Universitaria.
			5ª	Otras enseñanzas oficiales.
			6ª	Enseñanza de actividades no reguladas por la administración
		Administrativo	7ª	Centros culturales, museos y biblioteca.
		Socio Cultural	8ª	Centros de servicios sociales. (Sin residencia colectiva)
			9ª	Centros de servicios sociales. (Con residencia colectiva)
		Sanitario	10ª	Establecimientos sin internamiento.
			11ª	Establecimientos con internamiento.
			12ª	Establecimientos veterinarios.
		Servicios urbanos	13ª	Centros de la administración.
			14ª	Mercados.

Nº Orden	USO	CLASE	Categoría	DESCRIPCION
			15ª	Cementerios.
		Religioso	16ª	Centros de culto sin residencia aneja.
			17ª	Centros de culto con residencia aneja.
		Deportivo	18ª	Sin espectadores.
			19ª	Con espectadores.
5.	Industrial	Industria Ordinario	1ª	Actividades totalmente compatibles con usos residenciales.
			2ª	Actividades tolerables por el uso residencial.
			3ª	Actividades incompatibles con usos no industriales.
			4ª	Actividades especiales.
		Industria agropecuaria extractiva.	5ª	Industria de transformación agropecuaria
			6ª	Industria extractiva.
		Almacenamiento	7ª	Compatibles con usos residenciales.
			8ª	Compatible con usos industriales.
			9ª	Almacenamiento de productos agrícolas.
			10ª	Almacenamiento especial. (silos/dep)
		Garaje Aparcamiento	11ª	Asociado a otros usos.
12ª	De explotación comercial.			
6.	Espacios Libres y Z.V.	Jardines y juegos de niños	1ª	Áreas ajardinadas.
			2ª	Áreas de juegos infantiles.
			3ª	Parque urbano.
		Protección.	4ª	Protección de vías rodadas.
			5ª	Protección de infraestructuras.
7.	Infraestructuras			
8.	Red Viaria.		1ª	Peatonal.
			2ª	Rodada/de coexistencia.
9.	Agropecuario		1ª	Cultivos y trabajos de tierra exclusivamente
			2ª	Almacenamiento de productos y maquinaria.
			3ª	Instalaciones pecuarias extensivas sin estabulación.
			4ª	Instalaciones pecuarias intensivas con estabulación

**ART. 4.4.- USO RESIDENCIAL.**

**4.4.1.- Definición y categorías.**

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente que quedan regulados en el apartado 4.4.2 de las presentes Normas.

Dentro del uso residencial se establecen las siguientes Clases y Categorías:

**4.4.1.A.- Clase Vivienda:**

- Categoría 1ª. Vivienda unifamiliar, que es la situada en una única parcela con acceso independiente desde la vía o espacio público. En función de su relación con las edificaciones colindantes puede ser adosada, pareada o aislada con otras edificaciones.

La consideración de unifamiliar implica que los accesos a las diferentes plantas de la edificación, incluidos los semisótanos, deben ubicarse en el interior de la planta baja construida.

Dentro de la presente Categoría de viviendas unifamiliares se consideran como tales los conjuntos de viviendas en edificaciones de una o dos plantas y con acceso independiente que se asienten sobre una parcela mancomunada, con servicios colectivos al servicio de las mismas (piscina, área deportiva, garaje, etc.) y que tengan un régimen de propiedad similar al establecido por la Ley de Propiedad Horizontal.

- Categoría 2ª. Vivienda multifamiliar, cuando sobre una única parcela se localizan varias viviendas agrupadas, que disponen de acceso común y compartido desde el espacio público en condiciones tales que les pudiese ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

**4.4.1.B.- Clase Residencia:**

- Categoría 3ª. Residencia colectiva, o espacio edificado para residencia permanente, sobre única parcela en donde los habitantes no tienen la condición de familia, entre los que se encuentran las residencias de ancianos, las residencias de religiosos, colegios mayores, etc.

Dentro de esta categoría también se encuadran las casas de huéspedes con un límite de hasta 10 camas, considerándose por encima de este límite como uso terciario comercial en su clase hostelero.

Es condición común a todas las Clases y Categorías la localización de la residencia en la edificación principal, prohibiéndose expresamente su localización en edificaciones auxiliares excepto cuando éstas se adosen a la principal y forme un continuo edificado.

**4.4.2.- Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.**

Se consideran condiciones generales para todas las Categorías las siguientes:

**4.4.2.A.- Condiciones de iluminación natural y visibilidad desde el alojamiento.**

El alojamiento de viviendas y residencias deberá disponer de una fachada con huecos en contacto con el espacio exterior cuya superficie acristalada practicable no sea menor de una décima parte de la superficie útil en planta de la estancia que se considere. En casos justificados para la conservación de tipologías tradicionales, y adecuación al entorno, se podrán admitir proporciones de huecos inferiores a la citada, siempre que la edificación quede en las debidas condiciones de salubridad en función de su uso.

**4.4.2.B.- Condiciones de ventilación.**

Toda pieza habitable deberá disponer de aberturas practicables sobre cerramientos de fachada o patio. Las piezas no habitables podrán abrir exclusivamente a patios de ventilación.

Los cuartos de baño y aseo, y en general de servicio, que no tengan ventilación directa a fachada o patio, tendrán un conducto independiente o colectivo de ventilación forzada, estática o dinámica.

**4.4.2.C.- Condiciones de servicios e instalaciones.**

4.4.2.C.1. De agua. Toda vivienda o residencia deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia, que garantice una dotación mínima de 250 litros por día y por habitante, y que asegure un caudal de 0,15 litros por segundo para agua fría y de 0,10 litros para agua caliente.

4.4.2.C.2. De energía eléctrica. Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia garantizando un mínimo de:

Tamaño Familiar	< 5 individuos	> 5 individuos
Potencia mínima	5.000 w.	8.000 w.

4.4.2.C.3. De red de saneamiento. Las aguas pluviales y residuales serán recogidas y eliminadas conforme señala el reglamento de instalaciones sanitarias vigentes, a través de su conexión con la red municipal existente en el Suelo Urbano y Urbanizable, y a través de fosas sépticas en el caso de instalaciones en el Suelo No Urbanizable.

4.4.2.C.4. De calefacción. La instalación de calefacción cumplirá las condiciones establecidas en los reglamentos correspondientes.

4.4.2.C.5. De servicios. Los nuevos edificios multifamiliares deberán incluir entre las instalaciones a entregar al Ayuntamiento de un contenedor de residuos sólidos de 800 l. de capacidad, del modelo municipal, por cada 10 viviendas construidas, redondeando por exceso en caso de no ser múltiplos de la referida cifra.

**4.4.2.D.- Condiciones de evacuación de humos y gases.**

Se prohíbe evacuar humos y gases al exterior por fachadas. Los humos deberán llevarse por conductos apropiados convenientemente aislados hasta una altura que como mínimo sea de 0,80 metros por encima del caballete de la cubierta.

En caso de diferencia de altura entre edificaciones colindantes, se considerará dicha altura por encima del caballete de la edificación más alta.

En todos los casos será necesario que las ventilaciones y chimeneas de garajes y cuartos de calderas e instalaciones sean totalmente independientes de las ventilaciones forzadas y de las columnas de ventilación (shunt) de las viviendas.

**4.4.2.E.- Condiciones de superficie y de dimensiones mínimas.**

El programa mínimo de vivienda permitido en la presente Normativa Urbanística, que determina la condición de vivienda mínima, es el formado por un estar comedor, una cocina, un dormitorio y un aseo. En conjunto dispondrá de una superficie útil cerrada no inferior a 37,00 m<sup>2</sup>.

**Estudios:**

Cuando las normas de la zona o las ordenanzas específicas de aplicación no lo impidan, podrán disponerse apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina que también podrá ser dormitorio y un cuarto de aseo completo. Su superficie útil no será inferior a los veinticinco (25) metros cuadrados, dentro de los cuales no se incluirán terrazas, balcones, miradores, tendederos ni espacios con altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

Se establecen las siguientes dimensiones y superficie útil mínima por piezas o estancias de alojamiento de vivienda y residencia:

- Cocina: 5 m<sup>2</sup>, con una anchura mínima de 1,60 m con distribución de muebles en un solo lado y de 2,10 m con bandas de muebles a ambos lados enfrentados.
- Estar comedor: 15 m<sup>2</sup> en vivienda de dos o menos dormitorios, 18 m<sup>2</sup> en vivienda de tres y 20 m<sup>2</sup> en vivienda de más de tres dormitorios. En toda estancia se podrá inscribir un círculo de 3,00 m de diámetro, y contará con un lado libre mínimo de 2,50 m.
- Se podrá incorporar la cocina al estar-comedor exclusivamente en la viviendas de dos o menos dormitorios con una superficie mínima de 20 m<sup>2</sup>.
- Dormitorio: 6 m<sup>2</sup>, con un lado mínimo de 2,00 m, el individual y 10 m<sup>2</sup>, con un lado mínimo de 2,40 m., el doble, de superficie útil, sin armarios. A esta superficie habrá que sumarle la de armario ropero.
- Baño: 3 m<sup>2</sup>, con una dimensión mínima de 1,50 m, que estará compuesto de inodoro, lavabo, bidé y bañera de 1,20 metros o ducha.
- Aseo: 1,10 m<sup>2</sup> que estará compuesto de inodoro y lavabo.
- Vestíbulo de entrada a la vivienda si existe: 1,50 m<sup>2</sup>, con un lado libre mínimo de 1,10 m.

Los dormitorios y los cuartos de baño y aseo serán en cualquier caso recintos o habitaciones independientes. Los cuartos de baño o aseo no abrirán directamente ni a cocina ni a estar o comedor.

El ancho mínimo de los pasillos interiores a la vivienda será en todo su trazado superior a 0,85 metros, pudiendo existir interrupciones de esta continuidad por elementos estructurales o de instalaciones de hasta un metro como máximo de longitud con una anchura mínima de 0,80 metros. En caso de pasillos o corredores de zonas comunes de viviendas multifamiliares y residencias colectivas este ancho no será inferior en ningún caso a 1,10 metros.

Será obligada la existencia de un baño o aseo por vivienda, cuyo acceso no se produzca a través de los dormitorios en el caso de tener dos o más dormitorios. En el caso de residencias colectivas se exigirá un mínimo de un cuarto de baño, con las condiciones antedichas, por cada tres dormitorios o seis camas.

Con carácter general la altura libre mínima de las estancias para el uso residencial será de dos metros con sesenta centímetros (2,60 m). No obstante esto, los espacios destinados a cocina podrán contar con una altura libre mínima de dos metros con cuarenta centímetros (2,40 m) y los espacios destinados a servicios de la vivienda o residencia, entre los que se pueden encuadrar los cuartos de baño y aseo, podrán tener una altura libre igual o superior a dos metros con veinte centímetros (2,20 m).

En cualquier estancia se permitirá un máximo del 25% de la superficie útil de la misma con una altura libre mínima inferior a 2,60 m. pero igual o superior a 2,30 metros.

**4.4.2.F.- Condiciones de posición.**

No se permite el uso residencial en posición bajo rasante, sea la planta sótano o semisótano.

Únicamente se permitirán dependencias de servicio de la vivienda, en cualquiera de las categorías, pero en ningún caso estancias ni dormitorios.

**4.4.2.G.- Condición de aparcamiento.**

Toda edificación de nueva planta, destinada únicamente al uso residencial o en su caso la parte destinada a este uso, deberá contar con al menos una plaza de aparcamiento por vivienda, o 100 m<sup>2</sup> construidos para la Clase de Residencia, dentro de la parcela correspondiente que se considera, excepto cuando se establezca lo contrario en la ordenanza de aplicación para el suelo urbano.

En las edificaciones de vivienda unifamiliar que se pretendan construir sobre solares con superficie inferior a 100 m<sup>2</sup> cuya antigüedad sea anterior a la fecha de aprobación definitiva de la NN.SS. (acreditándose mediante la correspondiente certificación del Registro de la Propiedad) no será exigible la dotación obligatoria de aparcamiento. (MM.PP. 16/03)

La posición de la plaza de aparcamiento podrá efectuarse bien al aire libre o bajo cubierto, planta baja, semisótano o sótano.

**ART.4.5.- USO TERCIARIO COMERCIAL: COMERCIO, HOSTELERO Y CENTROS DE REUNIÓN.****4.5.1.- Definición y categorías.**

Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias comerciales y de venta de servicios de carácter privado, artesanos, así como los abiertos al uso público destinados a compraventa de mercancías al por menor (comercio minorista en general), a espectáculos y ocio (centros de reunión, cines, teatros, salas de juego, discotecas, etc.)

o a procurar servicios privados a la población (peluquería, bares, etc.) que queden reguladas en el siguiente artículo 4.5.2. de las presentes Normas.

Uso hostelero es el destinado a alojamiento temporal de personas, tanto individuos como núcleos familiares, considerándose como tal aquellos recintos o edificios de servicio a la población transeúnte que se destinan al alojamiento no permanente, por tiempo reducido y mediante precio.

Por su diferenciación funcional y espacial se diferencian tres Clases de uso, estableciéndose para la totalidad del uso las siguientes categorías:

#### 4.5.1.A.- Clase Comercio:

- ~~Categoría 1ª. Locales comerciales de venta de todo tipo de productos, alimentarios o no, y talleres de reparación de bienes de consumo, no clasificados por la Ley de Protección Ambiental ni generadores de ruidos, u olores, tales como reparación de electrodomésticos, en establecimiento independiente de dimensión no superior a 200 m<sup>2</sup> de superficie de zona de venta en el primer caso y total en el segundo, constituyendo única razón comercial.~~

~~No quedan incluidos en esta clase y categoría los talleres de superficie superior a la fijada ni los destinados a la reparación de vehículos automóviles de todo tipo y superficie, regulándose todos estos dentro del uso Industrial.~~

- Categoría 1ª. Locales comerciales de venta de productos no alimentarios y talleres de reparación de bienes de consumo, no clasificados por la Ley de Protección Ambiental ni generadores de ruidos, u olores, tales como reparación de electrodomésticos, en establecimiento independiente de dimensión no superior a 200 m<sup>2</sup> de superficie de zona de venta en el primer caso y total en el segundo, constituyendo una única razón comercial.

Locales comerciales de venta minorista de productos alimentarios con una superficie máxima total de hasta 150 m<sup>2</sup> y una superficie destinada a venta o uso público no superior a 100 m<sup>2</sup>.

No quedan incluidos en esta clase y categoría los talleres de superficie superior a la fijada ni los destinados a la reparación de vehículos automóviles de todo tipo y superficie, regulándose todos estos dentro del uso Industrial.

MM.PP. 6/02

- Categoría 2ª. Locales comerciales de venta de todo tipo de productos, alimentarios o no, en establecimiento independiente de dimensión no superior a 500 m<sup>2</sup> de superficie de zona de venta, constituyendo única razón comercial.
- Categoría 3ª. Galerías y centros comerciales de hasta 1.500 m<sup>2</sup> de superficie de zona de venta, pudiendo estar integrado por una o varias razones comerciales.
- Categoría 4ª. Galerías y centros comerciales de hasta 2.500 m<sup>2</sup> de superficie de zona de venta, pudiendo estar integrado por una o varias razones comerciales.
- Categoría 5ª. Grandes centros comerciales de más de 2.500 m<sup>2</sup> de superficie de zona de venta, integrado por una sola razón comercial.

#### 4.5.1.B.- Clase Hostelero:

- Categoría 6ª. Instalaciones para el alojamiento temporal de hasta 15 habitaciones y hasta 600 m<sup>2</sup> totales construidos sobre rasante, incluidas en esta superficie las instalaciones complementarias, tales como restaurantes, bares, tiendas, pistas deportivas cubiertas, etc.
- Categoría 7ª. Instalaciones para el alojamiento temporal de hasta 50 habitaciones y hasta 2.500 m<sup>2</sup> totales construidos sobre rasante, incluidas en esta superficie las instalaciones complementarias, tales como restaurantes, bares, tiendas, pistas deportivas cubiertas, etc.
- Categoría 8ª. Instalaciones para el alojamiento temporal de más de 50 habitaciones y más de 2.500 m<sup>2</sup> totales construidos sobre rasante, incluidas en esta superficie las instalaciones complementarias, tales como restaurantes, bares, tiendas, pistas deportivas cubiertas, etc.

#### 4.5.1.C.- Clase Centros de Reunión:

- Categoría 9ª: Establecimientos de bebidas, cafés y restauración en todos los casos sin espectáculo ni hospedaje, con horario de cierre anterior a las 24 horas, con hilo musical pero sin música de animación ni pista de baile
- Categoría 10ª. Establecimientos de reunión y espectáculos en locales cerrados.
- Categoría 11ª. Establecimientos de reunión y espectáculo en instalaciones al aire libre.

#### 4.5.2.- Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene.

Se consideran condiciones generales para el presente uso las señaladas en los apartados A, B, C y D del uso residencial, teniendo en cuenta que la instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia y demás medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia, y en particular el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y las Normas para los centros dedicados a la Clase Hostelero.

#### 4.5.2.A.- Condiciones particulares de los espacios públicos:

Además de la legislación vigente sectorial sobre la materia los locales destinados a la venta al público deberán cumplir:

La zona destinada a público en el local no será inferior a 8 m<sup>2</sup> de superficie y los locales no podrán comunicarse con las viviendas, cajas de escalera o portal sino es a través de un espacio intermedio con puerta antiincendios.

No se admitirán los usos públicos comerciales en las plantas sótano excepto que se destine a almacén o área de instalaciones (calefacción, aire acondicionado, etc.) de la edificación.

Las escaleras de comunicación entre plantas, si tienen acceso público, tendrán un ancho mínimo de 1,30 m.

~~La altura libre mínima para las zonas de acceso público será de 3,00 m. para las Clases Comercio y Centros de Reunión. Para la Clase Hostelero será la fijada para el uso residencial, y en aquellas áreas de servicios generales se estará a la fijada para el uso asimilado.~~

Para el uso hostelero la altura libre mínima en las zonas de acceso público será la fijada para el uso residencial y en aquellas áreas de servicios generales se estará a la fijada para el uso asimilado.

Para las clases Comercio, en el resto de las categorías, y Centros de Reunión la altura libre mínima será de 3,00 m.

Para la clase Comercio, categoría 1<sup>a</sup>, y Centros de Reunión, categoría 9<sup>a</sup>, la altura libre mínima en las zonas de acceso público será la fijada para el uso residencial.

Excepcionalmente, para la adaptación de edificaciones anteriores a la aprobación de la presente normativa, y solo para la clase Comercio, categoría 1<sup>a</sup>, y Centros de Reunión, categoría 9<sup>a</sup>, se podrán autorizar alturas menores siempre que se justifique la dificultad de adaptación a la norma general, el normal desarrollo de la actividad y el cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación.

MM.PP. 13.1/01

#### 4.5.2.B.- Condición de servicios higiénicos.

Para todas las Categorías deberá proyectarse un retrete y un lavabo por cada 100 m<sup>2</sup> o fracción de superficie destinada a venta o estancia del público. A partir de locales de más de 100 m<sup>2</sup> de superficie destinada a venta o uso público se independizarán respecto a los sexos. Para el caso de que las condiciones impuestas por la reglamentación sectorial sea diferente se aplicará la más restrictiva.

No podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose un vestíbulo de transición.

#### 4.5.2.C.- Condición de aparcamiento obligatorio.

~~Para todas las Categorías de la 1<sup>a</sup> a la 9<sup>a</sup> contempladas se dispondrá una plaza de aparcamiento dentro de la parcela en que se sitúe cada 100 m<sup>2</sup> o fracción de superficie edificada, y en las Categorías 10<sup>a</sup> y 11<sup>a</sup> se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> en las mismas condiciones que en el caso anterior. Será obligatoria esta condición salvo que en la correspondiente Zona de Ordenanza de suelo urbano se indique en contrario.~~

~~Los establecimientos que amparan las Categorías 4<sup>a</sup> y 5<sup>a</sup> obligatoriamente deberán resolver la carga y descarga de productos y materias dentro de la parcela en que se proyecten, previendo a tal efecto las dársenas y muelles correspondientes al tráfico esperado.~~

Todas las edificaciones de obra nueva que prevean la construcción simultánea o sucesiva de locales comerciales sin uso definido, o independientemente de su uso, con una superficie construida superior a 300 m<sup>2</sup> deberán disponer dentro de la parcela de una dotación de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

#### Clase Comercio:

- Todas las categorías: Para todas las categorías de uso comercial (cat. 1<sup>a</sup> a 5<sup>a</sup>) se dispondrá una plaza de aparcamiento dentro de la parcela en que se sitúe cada 100 m<sup>2</sup> o fracción de superficie edificada.
- Categoría 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup>: Los establecimientos incluidos en el uso terciario-comercial de categoría 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup>, salvo los que por las dimensiones del género o por la lejanía al consumidor requieran uso de vehículo privado, quedarán exentos de la exigencia de dotación de aparcamiento.
- Categoría 4<sup>a</sup> y 5<sup>a</sup>: Los establecimientos que amparan las Categorías 4<sup>a</sup> y 5<sup>a</sup> obligatoriamente deberán resolver la carga y descarga de productos y materias dentro de la parcela en que se proyecten, previendo a tal efecto las dársenas y muelles correspondientes al tráfico esperado.

#### Clase Hostelero:

- Categoría 6<sup>a</sup>: Los establecimientos incluidos en la categoría 6<sup>a</sup> deberán cumplir la más restrictiva en su caso de las siguientes condiciones: disponer de una plaza de aparcamiento dentro de la parcela por cada 50m<sup>2</sup> (o fracción) o por cada habitación o unidad de alojamiento.
- Categoría 7<sup>a</sup> y 8<sup>a</sup>: Los establecimientos incluidos en la categoría 7<sup>a</sup> y 8<sup>a</sup> deberán cumplir la más restrictiva en su caso de las siguientes condiciones: disponer de una plaza de aparcamiento dentro de la parcela por cada 30m<sup>2</sup> (o fracción) o por cada habitación o unidad de alojamiento.

#### Clase Centros de reunión:

- Categoría 9<sup>a</sup>: Los establecimientos incluidos en la categoría 9<sup>a</sup> están exentos de la obligación de disponer plaza de aparcamiento.
- Categoría 10<sup>a</sup> y 11<sup>a</sup>: Los establecimientos incluidos en la categoría 10<sup>a</sup> y 11<sup>a</sup> están exentos de la obligación de disponer plazas de aparcamiento salvo aquellos cuya superficie (incluidas terrazas o espacios al aire



libre) supere los 300 m<sup>2</sup>. En este último caso deberán disponer de una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> o fracción de superficie.

MM.PP. 16/03

#### **4.5.3.- Condiciones específicas.**

Los establecimientos destinados a uso terciario comercial cuyo aforo no esté contemplado en una reglamentación específica, autonómica o estatal, pero cuya actividad ordinaria repercute en el entorno en aspectos deficientes como aparcamientos, accesos, aglomeraciones con incidencia en el orden público, etc., cuando se pretendan implantar en suelo urbano consolidado, deberán contemplar necesariamente la existencia de una sala de espera dotada de asientos, y la disponibilidad de plazas suficientes de aparcamiento. La sala de espera deberá disponer, al menos, de cinco (5) asientos por puesto, y de 2 m<sup>2</sup> por persona y asiento. El número de plazas de aparcamiento a justificar coincidirá con el de puestos, y será exigible a partir de tres (3) puestos. Anualmente, por los Servicios Municipales y la Policía Local, se informará sobre la implantación de nuevas actividades cuya repercusión negativa en el entorno, en cuanto a incidencia en el mantenimiento del orden público y déficit de accesos o aparcamientos se refiere, se haya puesto de manifiesto.

MM.PP. 15/02

### **ART. 4.6.- USO TERCIARIO OFICINAS.**

#### **4.6.1.- Definición y categorías.**

Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias de venta y desarrollo de servicios profesionales, tales como despachos profesionales, oficinas privadas o públicas de gestión, etc., que quedan reguladas en el siguiente artículo 4.6.2. de las presentes Normas.

Se establecen para este uso las siguientes categorías:

- Categoría 1ª. Despachos y consultas profesionales, asociados a otros usos o aislados.
- Categoría 2ª. Oficinas privadas sin atención al público, asociadas a otros usos o aisladas.
- Categoría 3ª. Oficinas privadas con atención al público, asociadas a otros usos o aisladas.
- Categoría 4ª. Oficinas de la Administración sin atención al público.

#### **4.6.2.- Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene.**

Se consideran condiciones generales para el presente uso las señaladas en los apartados A, B, C y D del uso residencial, teniendo en cuenta que la instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia y demás medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia.

##### **4.6.2.A.- Condiciones particulares de los espacios:**

Además de la legislación vigente sectorial sobre la materia los locales destinados a la venta al público deberán cumplir:

- No se admitirán los usos de oficinas en las plantas sótano excepto que se destine a almacén asociado o área de instalaciones (calefacción, aire acondicionado, etc.) de la edificación.
- Las escaleras de comunicación entre plantas, si tienen acceso público, tendrán un ancho mínimo de 1,30 m.
- La altura libre mínima será de 2,70 m en edificio de uso exclusivo. En edificio de uso mixto se adoptará la altura del uso característico o principal de la Zona de Ordenanza de aplicación.

##### **4.6.2.B.- Condición de servicios higiénicos.**

Para todas las Categorías deberá proyectarse un retrete y un lavabo por cada 100 m<sup>2</sup> o fracción de superficie destinada a venta o estancia del público. A partir de locales de más de 100 m<sup>2</sup> de superficie destinada a venta o uso público se independizarán respecto a los sexos. Para el caso de que las condiciones impuestas por la reglamentación sectorial sea diferente se aplicara la más restrictiva.

No podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose un vestíbulo de transición.

##### **4.6.2.C.- Condición de aparcamiento obligatorio.**

~~Para todas las Categorías contempladas se dispondrá una plaza de aparcamiento dentro de la parcela en que se sitúe cada 100 m<sup>2</sup> o fracción de superficie edificada. Será obligatoria esta condición salvo que en la correspondiente Zona de Ordenanza de suelo urbano se indique en contrario.~~

Toda edificación de obra nueva, destinada al uso terciario oficina o en su caso la parte destinada a este uso, deberá contar con al menos una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> dentro de la parcela correspondiente que se considera, excepto cuando se establezca lo contrario en la ordenanza de aplicación para el suelo urbano.

MM.PP. 16/03

### **ART. 4.7.- USO DOTACIONAL.**

#### **4.7.1.- Definición y Categorías.**

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso público y dominio tanto público como privado, tales como, centros destinados a la educación y la cultura, guarderías, clubes sociales, centros culturales, centros sanitarios, religiosos, etc., situados en diferentes zonas de ordenanza que quedan regulados en el apartado 2., siguiente de las presentes Normas.

Dentro del uso dotacional se establecen las siguientes categorías para cada una de las Clases de uso diferenciadas:

**4.7.1.A.- Clase Escolar:**

- Categoría 1ª. Centros de educación infantil, de titularidad pública o privada.
- Categoría 2ª. Centros de educación primaria, de titularidad pública o privada.
- Categoría 3ª. Centros de educación secundaria que comprenden: centros para completar la enseñanza básica, centros de bachillerato y centros de formación profesional, de titularidad pública o privada.
- Categoría 4ª. Centros de enseñanza universitaria o destinados a la investigación, de titularidad pública o privada.
- Categoría 5ª. Otras enseñanzas oficiales (Conservatorio de música, Educación física y deporte, etc.)
- Categoría 6ª. Enseñanza de actividades no reguladas por la Administración (servicios de enseñanza en general).

**4.7.1.B.- Clase Administrativo-Sociocultural:**

- Categoría 7ª. Centros culturales, Museos y Bibliotecas.
- Categoría 8ª. Centros de servicios sociales sin residencia colectiva aneja, tales como club de ancianos, guarderías, etc., de titularidad pública o privada.
- Categoría 9ª. Centros de servicios sociales con residencia colectiva, de titularidad pública o privada, tales como residencias de ancianos, centros de acogida infantil o adultos, etc.

**4.7.1.C.- Clase Sanitario:**

- Categoría 10ª. Establecimientos sanitarios para la medicina humana sin internamiento, de titularidad pública o privada (ambulatorios, consultas, clínicas odontológicas, matronas, enfermeras, laboratorios análisis, etc.).
- Categoría 11ª. Establecimientos sanitarios para la medicina humana con internamiento, de titularidad pública o privada (hospitales, clínicas y sanatorios, etc.).
- Categoría 12ª. Establecimientos veterinarios.

**4.7.1.D.- Clase Servicios urbanos. Mercados:**

- Categoría 13ª. Centros de la Administración Local, Autonómica o Estatal, con atención al público (Ayuntamiento, oficina de correos, cuartel de la G.C., etc.).
- Categoría 14ª. Mercados.
- Categoría 15ª. Cementerios.

**4.7.1.E.- Clase Religioso:**

- Categoría 16ª. Centros de culto y reunión sin residencia colectiva aneja.
- Categoría 17ª. Centros de culto y reunión con residencia colectiva aneja.

**4.7.1.F.- Clase Deportivo:**

- Categoría 18ª. Espacios y locales para la práctica deportiva sino espectadores, bajo cubierto o al aire libre.
- Categoría 19ª. Espacios y locales para la práctica deportiva con espectadores, bajo cubierto o al aire libre.

**4.7.2.- Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene.**

- A. Cuando acojan actividades de reunión y espectáculos cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos, así como todas aquellas otras disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad que desarrolla y las que le sean aplicables por analogía con estos u otros usos y entre ellos los previstos en la presente Normativa.
- B. Cuando acojan actividades de educación cumplirán las condiciones constructivas, higiénica y sanitarias que determine el Ministerio de Educación y Ciencia o los órganos competentes de la Comunidad Autónoma.
- C. Cuando acojan actividades sanitarias cumplirán las condiciones constructiva, higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad o en su caso, los órganos competentes de la Comunidad Autónoma.
- D. Cuando acojan actividades deportivas cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen específicamente las disposiciones vigentes sobre materia deportiva, así como las disposiciones vigentes sobre espectáculos que les sean de aplicación (Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos).
- E. Cuando acojan actividades de servicios urbanos e infraestructuras se regularán por la normativa de ámbito estatal o regional que las afecte, por las necesidades propias del uso requerido, por las establecidas en estas Normas, y, en su caso, por la reglamentación de las Compañías que las tutelen.
- F. Cuando acojan actividades residenciales colectivos se estará a las determinaciones que efectúan estas Normas para este uso.

**4.7.3.- Condiciones particulares de los espacios dotacionales.**

Todos los centros tendrán dentro de su parcela un espacio destinado a aparcamiento a razón de una plaza por cada 50 espectadores en los centros de reunión y espectáculos, cada 10 personas en el religioso con residencia, y cada 5 camas en el hospitalario con internamiento. Los centros escolares de más de 1.000 m<sup>2</sup> de superficie construida deberán contar con una plaza de estacionamiento de autobús para transporte escolar, para subida y bajada, por cada 200 plazas escolares.

En ninguna de las Clases y Categorías se permitirá el uso de las plantas en sótano para estancias vivideras o de reunión, siendo por tanto admisible en las mismas el uso de almacén e instalaciones del centro.

#### **4.7.4.- Condiciones particulares de la Clase Deportivo.**

Cuando se proyecten instalaciones deportivas sobre suelo público se utilizará como normativa de diseño la establecida por el órgano autonómico competente en materia de deportes.

Cuando se localicen instalaciones deportivas en edificios con otro uso se cumplirán las condiciones de aplicación de la zona en que se ubiquen.

En instalaciones cubiertas y en obras de nueva planta la altura mínima entre plantas de la edificación será de 3,60 m no admitiéndose sótanos con estancias habitables o que no estén destinadas a almacén de material o instalaciones mecánicas del centro.

### **ART. 4.8.- USO INDUSTRIAL.**

#### **4.8.1.- Definición.**

Son aquellos que corresponden a los establecimientos dedicados tanto a la obtención y transformación de materias primas o semielaboradas como así mismo al almacenamiento de las mismas. Se incluyen además los locales destinados al garaje-aparcamiento de vehículos y sus servicios.

Se consideran las siguientes Clases y Categorías:

#### **4.8.1.A.- Clase Industria Ordinaria y Talleres:**

- Categoría 1ª. Actividades que son totalmente compatibles con los usos residenciales. Comprende los pequeños talleres e industrias de artesanía que por su pequeña potencia instalada no desprenden gases, polvo ni olores, ni originan ruidos ni vibraciones que pudieran causar molestias al vecindario.
- Categoría 2ª. Actividades tolerables por el uso residencial únicamente previa adopción de las adecuadas medidas correctoras y protectoras y que tienen una compatibilidad total con usos no residenciales. Se refiere a la pequeña industria que no está clasificada o que estando clasificada puede ser compatible con usos residenciales previa adopción de las medidas correctoras citadas.
- Categoría 3ª. Actividades incompatibles con otros usos que no sean industriales. Comprende a la mediana y gran industria que aunque eventualmente pueda ser nociva o insalubre puede compatibilizarse con las industrias anejas.
- Categoría 4ª. Actividades especiales solamente admisibles en edificio exento de uso exclusivo y único, que por su singularidad, peligrosidad o relación con el medio en que se deben implantar, requieren de su instalación aislada, alejada o no de las zonas urbanas o habitadas, y en lugares específicos que faciliten su desarrollo y servicio.

#### **4.8.1.B.- Clase Industria Agropecuaria:**

- Categoría 5ª. Industria de transformación agropecuaria.

#### **4.8.1.C.- Clase Industria extractiva:**

- Categoría 6ª. Industria extractiva, que se desarrollará con carácter exclusivo en el medio no urbanizable.

#### **4.8.1.D.- Clase Almacenamiento:**

- Categoría 7ª. Almacenes compatibles con usos residenciales y/o asociados a otros usos.
- Categoría 8ª. Almacenes compatibles exclusivamente con usos industriales.
- Categoría 9ª. Almacenamiento de productos agrícolas no tóxicos
- Categoría 10ª. Almacenamientos especiales (depósitos de agua, silos, depósitos de combustibles, abonos, fitosanitarios etc.).

#### **4.8.1.E.- Clase Garaje-Aparcamiento:**

- ~~Categoría 11ª. Asociado a otros usos, sin explotación comercial.~~
- ~~Categoría 12ª. Aparcamiento de explotación comercial, no asociado directamente a otros usos.~~

#### **Artículo 4.8.1.E.1- Exigencia de dotación de Aparcamiento.**

1. Todos los edificios y locales en los que así lo tengan previsto estas Normas en razón de su uso y de su localización dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios.
2. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de plazas de aparcamientos y garajes públicos.
3. La Administración urbanística municipal, previo informe técnico, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de aparcamiento en los casos de locales que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de plazas de aparcamiento y en los que las características del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias, o sustituirlos por aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio.
4. Del mismo modo se podrá proceder cuando, por las características del soporte viario (calles con pendiente muy pronunciada o calzadas de ancho inferior al exigido para la maniobra), por la tipología arquitectónica (edificios de una crujía muy estrecha o ancho de fachada muy reducido), o por razones derivadas de la accesibilidad o de la existencia de plazas en el establecimiento reglamentarias suponga una agresión al medio ambiente o a la estética urbana.

5. En los usos en que el estándar de dotación de aparcamiento se exprese en unidades por metro cuadrado, se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie del uso principal y de los usos precisos para el funcionamiento del mismo, sin computar los espacios destinados a almacenaje, elementos de distribución, cuartos de instalaciones de servicios ó semejantes.
6. Para implantaciones de usos especiales o para aquellos que requieran por su singularidad un tratamiento individualizado, se determinará la dotación de plazas de aparcamiento previo informe de los servicios técnicos correspondientes.
7. La Administración urbanística municipal, podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, en especial en vías primarias, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera.

#### **Artículo 4.8.1.E.2.- Soluciones para la Dotación de Aparcamientos.**

1. La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados, mediante alguna de las soluciones siguientes:
  - a) En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o, en el edificado.
  - b) En un espacio comunal, sea libre, en cuyo caso se constituirá la servidumbre correspondiente, o edificado.
2. Cuando el uso de los locales no sea conocido en el momento de solicitar la licencia de obras, la dotación mínima de aparcamientos será de una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados construidos.
3. La Administración urbanística municipal podrá autorizar la ubicación de la dotación de aparcamiento de los edificios residenciales en otras edificaciones privadas situadas a menos de doscientos cincuenta (250) metros y siempre que cumpla alguna de las siguientes condiciones:
  - a) En un edificio de nueva construcción para este uso.
  - b) En un edificio existente, cuya dotación de aparcamientos, al descontar las que se adscriben a la nueva edificación, no sea inferior al número de plazas mínimas necesarias en aplicación de estas Normas.  
Para ello deberá justificarse que procede y es adecuado desde el punto de vista técnico, urbanístico o medio ambiental (reducción de la densidad de tráfico de viales colapsados, excesiva proximidad con otros garajes, etc.). En cualquier caso, las fincas destinadas a ubicar el aparcamiento deberán estar descritas como tales en el Registro de la Propiedad, no formar parte de la dotación de aparcamiento de otras edificaciones, y vincularse registralmente. Esta última circunstancia se justificará mediante la aportación de Certificación registral que acredite la vinculación de la finca en cuestión con la finca destinada a aparcamiento.
4. Para el caso de garajes que sean dotación de vivienda unifamiliar (incluidos en la misma edificación) y en los que por el titular de la vivienda se promueva el cambio de uso del garaje a establecimiento comercial se podrá autorizar el mismo en las siguientes condiciones:
  - a) Las establecidas en el epígrafe 3 sustituyendo las referencias realizadas al Registro de la Propiedad por cualquier otra válida en derecho.
  - b) La licencia de apertura del establecimiento comercial se concederá sólo al titular de la vivienda, no autorizándose cambios de titularidad de la misma, en precario y por el tiempo que esté establecido en el documento válido en derecho que vincule la nueva disposición de la plaza de aparcamiento.
5. En edificaciones de uso hotelero situadas en suelo urbano, los espacios destinados a uso de aparcamientos que se hallen bajo rasante (“sótanos”) podrán ocupar la totalidad del solar incluyendo, en su caso, las áreas de retranqueo obligatorio o espacios libres privados.
6. En edificaciones de cualquier uso situadas en suelo urbano, salvo las de uso residencial unifamiliar en parcela no mancomunada, y con objeto de fomentar la creación de aparcamientos podrá autorizarse excepcionalmente y previo informe técnico, la edificación de aparcamientos bajo rasante en los mismos términos indicados para el uso hotelero siempre y cuando el número de aparcamientos para vehículos automóviles dispuestos supere en cuatro unidades y en más de un 75% al exigido como dotación obligatoria. En este caso será, además, exigible que la superficie construida del garaje sea inferior al resultado de multiplicar por 30m<sup>2</sup> el número de aparcamientos de vehículos automóviles. Todo ello entendiéndose que se tratará siempre de espacios de uso exclusivo “garaje”, no vinculados a la edificación existente y con acceso independiente desde la vía pública.

#### **Artículo 4.8.1.E.3.- Dimensiones de plazas de Aparcamiento y Calles de maniobra.**

1. Las plazas de aparcamiento, según el tipo de vehículo a que se destinen, deberán tener, como mínimo, las dimensiones de la tabla anexa, excepto para las situadas en viviendas unifamiliares que se regirán por las ordenanzas de las viviendas de protección oficial.
2. La superficie mínima obligatoria, de garaje, incluyendo las áreas de acceso y maniobra, será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinte (20) el número de las plazas de aparcamientos que se dispongan.
3. En todos los aparcamientos se destinará, al menos, el diez por ciento (10%) de sus plazas para automóviles grandes y el resto para ligeros.
4. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de acceso y maniobrabilidad para los vehículos. Los aparcamientos para vehículos de dimensiones superiores a automóviles turismo dispondrán de dimensiones adecuadas en cada caso.

TIPO DE APARCAMIENTO	ANCHO LIBRE DEL VIAL	AUTOMÓVILES GRANDES		AUTOMÓVILES LIGEROS	
		LONGITUD	ANCHURA	LONGITUD	ANCHURA
EN LÍNEA	250	550	250	500	225
	300	525	250	475	200
EN BATERÍA	450	500	250	450	270
	500	500	250	450	225
EN ESPINA	30º (1 LADO)	300	500	250	450
	30º (2 LADOS)	360	500	250	450
	45º (1 LADO)	320	500	250	450
	45º (2 LADOS)	425	500	250	450
	60º (1 LADO)	375	500	250	450
	60º (2 LADOS)	450	500	250	450

**Artículo 4.8.1.E.4.- Aparcamientos en Espacios Libres.**

1. En los espacios libres que se destinen a aparcamientos de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con arbolado. Excepcionalmente, siempre que la ordenanza particular del suelo no lo impida, podrán autorizarse marquesinas o elementos similares que arrojen sombra sobre los vehículos estacionados.
2. En edificación aislada de uso no hotelero podrá utilizarse sólo el cuarenta por ciento (40%) de los espacios libres de parcela como aparcamiento, siempre y cuando así se contemple en el proyecto de edificación.

**CATEGORÍA 11ª: GARAJES-APARCAMIENTOS ASOCIADOS A OTROS USOS, SIN EXPLOTACIÓN COMERCIAL****Artículo 4.8.1.E.5.- Emplazamiento.**

Los garajes podrán estar emplazados en cualquiera de las siguientes situaciones:

- a) En las plantas bajas o bajo rasante de los edificios.
- b) En edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de las parcelas.
- c) En edificios exclusivos, cuando lo autoricen las condiciones particulares de zona.

**Artículo 4.8.1.E.6.- Acceso a los Garajes.**

1. Los garajes dispondrán en todos sus accesos de una meseta de tres (3) metros de anchura y cuatro metros y medio (4,50) de fondo mínimo para garajes con superficie superior a 60m<sup>2</sup> y tres metros (3) en los restantes casos, con pendiente inferior al 6%, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad.
2. Los accesos a los garajes podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:
  - a) En lugares en los que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones y especialmente en las paradas fijas de transporte público.
  - b) Con un ancho superior a seis (6) metros de aceras públicas.
 Si por tales circunstancias no pudiera solucionarse el aparcamiento en la parcela, podrá eximirse del cumplimiento de las dotaciones correspondientes.
3. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciséis por ciento (16%) y las rampas en curva, del doce por ciento (12%), medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres (3) metros, con el sobreancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a seis (6) metros. El proyecto de garaje deberá recoger el trazado, en alzado o sección, de las rampas, reflejando las rasantes respecto a cada planta y con la vía pública.
4. En los garajes de menos de cuatrocientos (400) metros cuadrados podrá utilizarse como acceso el del portal del inmueble cuando el garaje sea para uso exclusivo de los ocupantes de edificio.
5. Los garajes de cuatrocientos (400) a dos mil (2.000) metros cuadrados podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero contarán con otro peatonal distanciado de aquél, dotado de vestíbulo estanco, con dobles puertas resistentes al fuego y con resortes de retención para posibles ataques al fuego y salvamento de personal, el ancho mínimo de este acceso será de un (1) metro.
6. Para garajes de superficie superior a cuatrocientos (400) metros cuadrados la sección de las rampas será de tres (3) o seis (6) metros si es rectilínea, según sea unidireccional o bidireccional, y de trescientos cincuenta (350) centímetros si la rampa no es rectilínea. Si la rampa no es rectilínea, es bidireccional y sirve de acceso al exterior, su sección será de seiscientos setenta y cinco (675) centímetros, repartidos en trescientos cincuenta (350) para el carril interior y trescientos veinticinco (325) para el exterior.  
Para garajes de menos de dos mil (2.000) metros cuadrados que cuenten con un solo acceso unidireccional y uso alternativo de la rampa de acceso, la longitud en planta de la rampa o acceso no podrá superar veinticinco (25) metros.
7. En los garajes entre dos mil (2.000) y seis mil (6.000) metros cuadrados, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de tres (3) metros y deberán tener además una salida directa de emergencia y salvamento. En los superiores a seis mil (6.000) metros cuadrados, deberán existir accesos a dos (2) calles, con entrada y salida independientes o diferenciadas en cada una de ellas. Estos últimos dispondrán de un acceso para peatones.
8. Los garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados dispondrán de una salida independiente para peatones por cada dos mil (2.000) metros cuadrados de superficie total de garaje o fracción superior a mil (1.000) metros cuadrados.
9. Las rampas de comunicación entre plantas, para garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados, no podrán ser bidireccionales, salvo que su trazado en planta sea rectilíneo.
10. Los accesos se situarán, a ser posible, de tal forma que no se destruya el pautado del arbolado existente o previsto.

**Artículo 4.8.1.E.7.- Altura Libre de Garajes.**

La altura libre de garajes será, como mínimo, de doscientos veinte (230) centímetros, con un mínimo absoluto de dos (2) metros en todos los espacios de circulación y aparcamiento.

**Artículo 4.8.1.E.8.- Escaleras en los Garajes.**

La dimensión del ancho mínimo de las escaleras de los garajes se obtendrá mediante la aplicación de las normas de evacuación de la CPI vigente en cada momento.

**Artículo 4.8.1.E.9.- Ventilación de Garajes.**

Con carácter general, la ventilación, natural o forzada, será proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de humos o gases nocivos en proporciones superiores a las admitidas de acuerdo a lo dispuesto en la normativa básica contra incendios vigente (actualmente art .18 CPI-98) y Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

**Artículo 4.8.1.E.10.- Cubiertas de Garaje: Sobrecarga para aquellas con acceso desde vía pública.**

Excepto para los garajes individuales, las cubiertas de los garajes bajo espacios no edificados que tengan acceso desde espacios públicos, se calcularán con una sobrecarga de uso de dos (2) Toneladas/metro cuadrado.

**Artículo 4.8.1.E.11.- Utilización de los Garajes.**

Sólo se permitirá en los garajes la estancia, engrase y mantenimiento de vehículos, con exclusión de cualquier otra actividad. En caso de realizar actividades o servicios de lavado, engrase, ...etc. se instalará una red de evacuación de efluentes y, previamente a su acometida a la red de saneamiento o a la general, se dispondrá de un sistema normalizado de separación de grasas y lodos.

**Artículo 4.8.1.E.12.- Prevención de Incendios.**

Se aplicarán las medidas contenidas en la normativa básica de protección contra incendios vigente.

**Artículo 4.8.1.E.13.- Requisitos materiales e instalaciones mínimas:**

1. Las plazas de aparcamiento se deberán encontrar debidamente señalizadas y numeradas.
2. Todos los paramentos del garaje deberán pintarse de blanco y llevar una banda de color de al menos 20 cm de ancho a una altura superior a 1,10m.
3. Los pavimentos del garaje deberán ser lisos y deben incorporar algún tratamiento que evite la generación de polvo. Las rampas contarán con terminación antideslizante.
4. Deberán disponerse guardatrapos y recipientes areneros en número suficiente.

**CATEGORÍA 12ª: GARAJES-APARCAMIENTOS DE EXPLOTACIÓN COMERCIAL, NO ASOCIADO DIRECTAMENTE A OTROS USOS.**

Deberán cumplir las condiciones exigidas con carácter general y las correspondientes a la categoría inferior (11ª), además de las que a continuación se relacionan:

**Artículo 4.8.1.E.13.- Accesos.**

1. Los accesos podrán ser unidireccionales, de carácter alternativo, para los inferiores a dos mil (2.000) metros cuadrados. Para los comprendidos entre dos mil (2.000) y seis mil (6.000) metros cuadrados deberán contar, al menos, con un (1) acceso bidireccional o dos (2) unidireccionales diferenciados. Entre seis mil (6.000) metros cuadrados y diez mil (10.000) metros cuadrados, el aparcamiento deberá contar al menos con dos (2) accesos unidireccionales.
2. Las rampas de comunicación entre plantas, a excepción de los accesos propios del aparcamiento, no podrán ser bidireccionales, salvo si su trazado en planta es rectilíneo.
3. Los accesos para peatones deberán ser exclusivos y diferenciados de los previstos para vehículos, salvo en los aparcamientos cuya superficie no supere los quinientos (500) metros cuadrados. La comunicación entre plantas, si las hubiere, deberá hacerse mediante escaleras de anchura mínima de ciento treinta (130) centímetros, y ascensores si el desnivel es mayor que ocho (8) metros, debiendo disponerse al menos dos (2) ascensores, y otro más por cada mil (1.000) metros cuadrados en que exceda la superficie de cada planta a dos mil (2.000) metros cuadrados. Al menos uno de ellos cumplirá las condiciones establecidas en el RD 72/1992.
4. Si tiene varias plantas, en cada una de ellas deberá haber un número de accesos para peatones tal, que la distancia de cualquier punto de la planta a uno de ellos no sea superior a cuarenta (40) metros. Para plantas superiores a dos mil (2.000) metros cuadrados deberán establecerse itinerarios exclusivos para peatones.
5. Las calles de acceso de los vehículos tendrán una anchura mínima de tres (3) metros en cada sentido.

**Artículo 4.8.1.E.15.- Plaza de Aparcamiento para minusválidos.**

En edificios de uso público se destinará un número de plazas de aparcamiento para uso de minusválido igual o superior al dos por ciento (2%) del número total de plazas, estas plazas deberán señalarse debidamente.

MM.PP. 16/03

**4.8.2.- Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.**

- A. En general las instalaciones industriales han de cumplir las disposiciones vigentes sobre la materia en relación a la actividad que desarrollan, así como las que establezcan las presentes Normas.
- B. Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas por la Ley de Protección Ambiental, y cumplirán lo establecido en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

C. Los límites máximos admisibles para cada una de las Categorías industriales definidas en el apartado anterior son las que se exponen en la siguiente tabla:

CATEGORÍA INDUSTRIAL	FUERA DE POLÍGONO			EN POLÍGONO INDUSTRIAL	EN SUELO NO INDUSTRIAL	
	EDIFICIO NO EXCLUSIVO		EDIFICIO EXCLUSIVO			
	cualquier planta	planta baja				
1ª	300 0.05 5	500 0.05 10	Libre 0.1 60	*****	*****	M <sup>2</sup> construidos KW/M <sup>2</sup> Densidad Potencia Potencia mecánica máxima
2ª	*****	500 0.085 10	Libre 0.1 90	Libre 0.1 3.50	*****	M <sup>2</sup> construidos KW/M <sup>2</sup> Densidad Potencia Potencia mecánica máxima
3ª	*****	*****	*****	Libre Ilimitado Ilimitado	*****	M <sup>2</sup> construidos KW/M <sup>2</sup> Densidad Potencia Potencia mecánica máxima
4ª	*****	*****	*****	Libre Ilimitado Ilimitado	Libre Ilimitado Ilimitado	M <sup>2</sup> construidos KW/M <sup>2</sup> Densidad Potencia Potencia mecánica máxima

Con la limitación derivada de la edificación y condiciones de volumen máximos de la ordenanza de aplicación que en cada caso se trate.

Debiendo de tener en cuenta que para la aplicación de los límites de densidad de potencia y potencia mecánica se tendrá en cuenta lo siguiente:

- En la potencia no se computará la necesaria para accionar montacargas, ascensores, climatización del local, así como herramientas portátiles de potencia inferior a medio caballo de vapor.
  - La superficie computada no incluirá nada más que la destinada a producción con exclusión de la destinada a almacenes, oficinas u otras dependencias no ligadas directamente ni funcionalmente al proceso productivo.
  - Excepcionalmente los límites de potencia para el total de la instalación podrán ser rebajados en aquellos casos en que, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, se impongan a la actividad las medidas correctoras necesarias para suprimir el grado de molestias, nocividad o peligrosidad.
- D. Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de recogida de basuras deberán ser llevados directamente al vertedero adecuado por cuenta del titular de la instalación industrial.
- E. Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán las condiciones de los Vertidos de Aguas Residuales expresados en el apartado correspondiente de las presentes Normas Urbanísticas.
- F. Cuando la superficie de producción y/o almacenaje sea igual o mayor de 200 m<sup>2</sup> la actividad dispondrá dentro de la parcela de:
- Una zona de carga y descarga de 32 m<sup>2</sup> de superficie mínima con su lado menor de al menos 4 metros.
  - Una plaza de aparcamiento de 15 m<sup>2</sup> de superficie mínima con su lado menor de al menos 2,5 m por cada 200 m<sup>2</sup> construidos o fracción destinados a tal fin.

Dichas plazas de aparcamiento y carga y descarga podrán localizarse en su caso en los espacios de retranqueo obligatorio de la edificación dentro de la parcela.

**ART. 4.9.- USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.**

**4.9.1.- Definición y categorías.**

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo, y cuyo objeto es garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y la obtención de mejores condiciones ambientales.

Dentro del presente uso se distinguen las siguientes Clases y Categorías:

**4.9.1.A.- Clase Jardines y Juegos de Niños:**

- Categoría 1ª. Área ajardinada que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a defensa ambiental, el reposo y recreo de los habitantes, y el amueblamiento urbano.
- Categoría 2ª. Área destinada específicamente al juego y esparcimiento infantil, incorporando aparatos de recreo (columpios, toboganes, balancines, etc.), areneros, y plantaciones y diseño adecuado al fin previsto.
- Categoría 3ª. Parque urbano formado por los espacios libres en que existe predominio de la zona forestada sobre las zonas verdes urbanizadas.

**4.9.1.B.- Clase Protección:**

- Categoría 4ª. Franjas de protección de vías de comunicación, rodoviarías y ferroviarias, constituidas por las bandas longitudinales, normalmente de ancho constante, situadas en los márgenes de aquellas.
- Categoría 5ª. Franjas de protección de infraestructuras de tipo lineal, constituidas por las bandas longitudinales, normalmente de ancho constante, situadas en los márgenes de aquellas.

**4.9.2.- Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.**

Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional (kioscos de bebidas o prensa, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.).

Los espacios libres de edificación de carácter privado en las presentes Normas, no admiten ningún tipo de edificación dentro de la superficie delimitada como tal, si bien podrán admitir tanto instalaciones deportivas en superficie y al descubierto sin espectadores, como así mismo instalaciones diáfanas abiertas por todos sus lados (cenadores, pérgolas, etc.) hasta un máximo del 5% de la superficie de la zona verde privada en este último caso.

**ART. 4.10.- USO DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.**

Es el propio de los espacios que acogen las instalaciones, mecanismos y edificaciones que soportan el servicio e infraestructura del núcleo urbano, en su totalidad o en parte.

Se incluyen dentro de este uso tanto los usos infraestructurales relacionados con los servicios básicos urbanos (transformación de energía, almacenamiento de agua potable, depuración y tratamiento de aguas residuales, etc.) como así mismo los relacionados con algún modo de transporte (estación y apeaderos de ferrocarril).

**ART. 4.11.- USO DE RED VIARIA.****4.11.1.- Definición.**

Es el propio de comunicación entre los diversos ámbitos del espacio urbano y que se corresponde con el espacio destinado al viario existente o al de nueva creación destinados a la circulación rodada, ciclable o peatonal.

Todas las vías de nueva creación serán de uso público, aunque el mantenimiento de algunas de ellas pudiera correr a cargo de organismos públicos o de entidades urbanísticas colaboradoras creadas entre otros fines a tales efectos.

Dentro del uso de red viaria se establecen las siguientes Categorías:

- Categoría 1ª. Peatonal o viario que puede admitir además del tránsito o paseo de peatones, el tránsito de bicicletas y vehículos sin motor en general.
- Categoría 2ª. De coexistencia o viario propio tanto del suelo urbano como del urbanizable, como así mismo de la red de comunicación intermunicipal, destinado a la circulación, y estacionamiento en algunos casos, de vehículos a motor a la vez que el tránsito de peatones, bicicletas y carruajes, teniendo prioridad en cualquier caso el peatonal sobre el resto de los modos citados.

**4.11.2.- Condiciones particulares.**

El viario se ajustará en el suelo urbano y urbanizable a las condiciones técnicas y de dimensiones establecidas en el Capítulo correspondiente de las presentes Normas y/o a las cotas referenciadas en planos, y en el suelo no urbanizable a lo dispuesto por la Dirección General de Carreteras cuando se refiera a vías de tráfico para automóviles.

Cualquier construcción o instalación deberá respetar los gálibos mínimos establecidos en la legislación vigente.

Los estacionamientos para automóviles que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tráfico de éstas debiendo contar en cualquier caso con las siguientes dimensiones mínimas:

- Plaza de aparcamiento (automóvil turismo): 500 cm de largo y 220 cm de ancho.
- Carril interior de aparcamiento: en línea 220 cm, en batería (90º) 500 cm y en espina (batería a 45º) 400 cm.
- En el caso de aparcamiento con carriles interiores de doble sentido los valores anteriores se ampliarán en 150 cm, 150 cm y 100 cm respectivamente.

En ningún caso en suelo urbano o urbanizable se admitirán áreas de aparcamiento en superficie superiores a las 50 plazas excepto en las áreas colindantes a las estaciones de transporte público, en cuyo caso podrá rebasarse dicho límite si bien deberá arbolarse interiormente diferenciándose además las sendas de peatones de acceso a la zona de aparcamiento.

Para las condiciones de edificabilidad máxima correspondiente a este uso se estará a lo dispuesto en la Clave de Ordenanza de Servicios Urbanos, para suelo urbano.

**ART. 4.12.- USO AGROPECUARIO.****4.12.1.- Definición y categorías.**

Comprende los espacios, dependencias e instalaciones destinados al cultivo, almacenamiento de productos o maquinaria agrícolas, o al alojamiento y estabulación de animales de granja, correspondientes a actividades comprendidas dentro del sector productivo primario.

Dentro del uso agropecuario se establecen las siguientes Categorías:

- Categoría 1ª. Cultivos exclusivos sin ningún tipo de edificación complementaria aneja (invernaderos, almacenes, etc.).



- Categoría 2ª. Instalaciones para almacenamiento de productos o maquinaria agrícolas.
- Categoría 3ª. Instalaciones pecuarias extensivas sin estabulación, que no requieran edificaciones especiales.
- Categoría 4ª. Instalaciones pecuarias intensivas de ganadería estabulada con edificaciones especiales.

**4.12.2.- Condiciones de habitabilidad e higiene.**

- A. Les será de aplicación la legislación agraria o industrial, así como las condiciones establecidas por estas Normas Urbanísticas relativas al uso de almacén comercial, industrial, infraestructuras y muy especialmente a la Ley de Protección Ambiental.
- B. Cada instalación dispondrá de la iluminación y ventilación naturales adecuadas.
- C. Se prohíbe la evacuación de vertidos sólidos de animales a la red general de saneamiento.
- D. No se permite este uso en plantas sótano o semisótano.
- E. En función de la situación en suelo urbano, urbanizable o no urbanizable, cumplirán todas las condiciones establecidas en las presentes Normas Urbanísticas para cada clase de suelo.

**CAPITULO V - NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN**

**ART. 5.1.- OBJETO Y CONTENIDO.**

**ART. 5.2.- CONDICIONES QUE AFECTAN A LOS ÁMBITOS.**

- 5.2.1.- Ámbitos de actuación.
- 5.2.2.- Aprovechamiento.
- 5.2.3.- Densidad residencial.

**ART. 5.3.- CONDICIONES QUE AFECTAN A LA PARCELA.**

- 5.3.1.- Alineaciones oficiales.
- 5.3.2.- Parcela.
- 5.3.3.- Parcela edificable. Parcela neta.
- 5.3.4.- Frente de parcela.
- 5.3.5.- Fachada principal.
- 5.3.6.- Ancho de calle. Distancia entre alineaciones.
- 5.3.7.- Finca fuera de alineación.
- 5.3.8.- Espacios libres privados.
- 5.3.9.- Espacios libre públicos.
- 5.3.10.- Solar.
- 5.3.11.- Manzana. Manzana edificable.
- 5.3.12.- Rasantes. Rasantes oficiales.

**ART.5.4.- CONDICIONES QUE AFECTAN A LAS CONSTRUCCIONES.**

**ART. 5.5.- CONDICIONES DE POSICIÓN.**

- 5.5.1.- Retranqueo de fachada.
- 5.5.2.- Retranqueos a linderos.
- 5.5.3.- Alineación fija de fachada.
- 5.5.4.- Construcciones en el área de retranqueo.
- 5.5.5.-Retranqueo por defecto

**ART. 5.6.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.**

- 5.6.1.- Índice de edificabilidad máxima.
- 5.6.2.- Superficie máxima edificable.
- 5.6.3.- Ocupación de parcela.

**ART. 5.7.- CONDICIONES DE FORMA Y CALIDAD.**

- 5.7.1.- Tipologías edificatorias.
- 5.7.2.- Altura de la edificación.
- 5.7.3.- Altura máxima de la edificación.
- 5.7.4.- Altura libre de pisos.
- 5.7.5.- Cubierta de la edificación.
- 5.7.6.- Construcciones por encima de la cubierta.
- 5.7.7.- Pared medianera. Línea medianera.
- 5.7.8.- Cuerpos salientes sobre la línea de fachada.
- 5.7.9.- Elementos salientes.
- 5.7.10.- Entrantes de la línea de fachada.
- 5.7.11.- Patios de luces y ventilación.
- 5.7.12.- Acceso.
- 5.7.13.- Escaleras.
- 5.7.14.- Cerramientos exteriores.
- 5.7.15.- Humedades e impermeabilización.
- 5.7.16.- Condiciones interiores de los locales.
- 5.7.17.- Anuncios publicitarios.
- 5.7.18.- Muestras.
- 5.7.19.- Banderines.
- 5.7.20.- Rampas.
- 5.7.21.- Desagües de cubiertas y patios.
- 5.7.22.-Marquesinas y toldos
- 5.7.23.-Portadas, escaparates y vitrinas
- 5.7.24.-Protecciones
- 5.7.25.-Pasajes peatonales y soportales
- 5.7.26.-Falsas fachadas y patios de fachada
- 5.7.27.-Patio Inglés.

**CAPITULO 5****NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN****ART. 5.1.- OBJETO Y CONTENIDO.**

Estas Normas Generales tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación y los ámbitos en que se produce, con independencia de la clase de suelo en la que se asiente, salvo que se especifique en contrario.

Su contenido describe y refleja las exigencias físicas, que se establecen y cuantifican posteriormente en las condiciones particulares para cada clase de suelo, que afecten a la parcela para poder considerarla edificable, y las exigencias mínimas que en cualquier caso deberá reunir cualquier construcción.

Por tanto se dividen de acuerdo con los aspectos que regulan en:

- Condiciones que afectan a los ámbitos.
- Condiciones que afectan a la parcela.
- Condiciones que afectan a las construcciones.

Para facilitar su lectura, se ordena el contenido de forma sistemática y no alfabética.

**ART. 5.2.- CONDICIONES QUE AFECTAN A LOS ÁMBITOS.****5.2.1.- Ámbitos de actuación.**

Son áreas establecidas por las Normas a los efectos de determinar las condiciones específicas de las actuaciones urbanísticas que se realicen en desarrollo de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal.

Se consideran los siguientes tipos de ámbitos:

- a) **Unidad de Ejecución.** Ámbito mínimo de actuación delimitado a los efectos de gestión y ejecución del planeamiento en suelo urbano, salvo cuando se trate de la ejecución de sistemas generales, de alguno de sus elementos o de actuaciones aisladas. Su objeto es permitir, al menos, la justa distribución de las cargas y beneficios derivados del planeamiento entre los propietarios afectados por una actuación urbanística.

Se entenderá también por Unidad de Ejecución el ámbito de actuación urbanística que en suelo urbano puede delimitarse para proceder a ejecutar parcialmente las determinaciones de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, y en suelo apto para urbanizar tienen la consideración de unidad mínima indivisible para la ejecución de las determinaciones del planeamiento parcial, debiendo actuar siempre por ámbitos completos.

- b) **Zona de ordenación.** Superficie de carácter homogéneo en lo que se refiere a ordenación urbanística y a la asignación de usos del suelo y su intensidad, así como a las condiciones de edificación.
- c) **Sector (de suelo apto para urbanizar).** Ámbito mínimo de planeamiento en que se divide el suelo apto para urbanizar a efectos de su desarrollo posterior mediante Planes Parciales de Ordenación.

**5.2.2.- Aprovechamiento.**

Determina la cantidad de metros cuadrados edificables sobre un ámbito de actuación determinado.

Esta determinación podrá efectuarse por el valor total de los mismos (número total de metros cuadrados edificables), por un índice relativo al suelo total del ámbito (índice de edificabilidad), o bien por otras condiciones dependientes del ámbito en cuestión (en función de un fondo máximo edificable por un número fijo de alturas permitido, etc.).

En cualquier caso la edificabilidad referida a parcelas lo será a su superficie neta computable como solar.

El aprovechamiento tipo en suelo apto para urbanizar se define en los términos previstos en el artículo 97 del TRLRSOU.

**5.2.3.- Densidad residencial.**

Se entenderá por tal el número máximo de unidades de vivienda que puede asentarse, proyectarse o considerarse por unidad de superficie, generalmente en hectáreas, en un determinado ámbito de actuación. Hay que distinguir dos tipos:

**Densidad residencial bruta.** Cuando se refiere a la superficie bruta total del ámbito de actuación considerado.

**Densidad residencial neta.** Cuando se refiere a la superficie neta adscrita a los usos residenciales en el ámbito de actuación considerado, es decir, una vez descontadas del total las superficies destinadas a sistemas generales, sistemas locales, y otras eventuales áreas no residenciales o de cesión.

**ART. 5.3.- CONDICIONES QUE AFECTAN A LA PARCELA.****5.3.1.- Alineaciones oficiales.**

Son las definidas por los planos de ordenación que forman parte de las Normas Subsidiarias, o de los Planes y Proyectos que las desarrollen o las ajustadas sobre el terreno por los Servicios Técnicos Municipales.

Las cualidades que las caracterizan son las siguientes:

- A. Definen los límites exteriores de las parcelas edificables con los espacios exteriores públicos constituidos por la red viaria y el sistema de espacios públicos.

- B. Definen la separación entre las zonas de diferente ordenanza dentro de los ámbitos pertenecientes al suelo urbano y al suelo urbanizable desarrollado por el planeamiento parcial.

**5.3.2.- Parcela.**

Se define como parcela toda porción de suelo delimitada con el fin de hacer posible la ejecución de la edificación y de la urbanización, dar autonomía a la edificación por unidades de construcción y poder desarrollar un uso admitido.

**5.3.3.- Parcela edificable. Parcela neta.**

Se entiende como parcela edificable la parte de la parcela descrita en el epígrafe anterior, delimitada por las alineaciones oficiales con el espacio público o con otras zonas de ordenación, que queda incluida dentro de la delimitación de alguna de las zonas de ordenanza y que cumple con las condiciones urbanísticas fijadas para su zona por las Normas Subsidiarias y, una vez efectuadas las cesiones correspondientes, es susceptible de ser edificada.

Deberá cumplir en todo caso las siguientes condiciones:

- A. La unidad de parcela resultante del planeamiento, no habrá de ser necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.
- B. Deberán cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones establecidas para cada zona por esta Normativa, y con carácter general una superficie superior a 60 m<sup>2</sup> y 5 m. de alineación continua a la vía pública, salvo que se trate de parcelas residuales de manzana debidamente registradas, o bien que provengan de un expediente de parcelación o reparcelación firme en vía administrativa, con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas.
- C. Las parcelas mínimas serán indivisibles de acuerdo con el número 1 del artículo 95 de la Ley del Suelo, debiendo hacerse constar obligatoriamente dicha condición de indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.
- D. Se prohíben expresamente las divisiones de parcelas que den origen a parcelas inferiores a la mínima.

**5.3.4.- Frente de parcela.**

Es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela, medida ésta sobre la alineación oficial exterior (colindante con vías públicas) de la misma.

Por frente mínimo se entiende el menor permitido para que pueda considerarse parcela edificable.

**5.3.5.- Fachada principal.**

Es aquella alineación exterior de mayor longitud.

**5.3.6.- Ancho de calle. Distancia entre alineaciones.**

Se entiende por ancho de calle o distancia entre alineaciones a efectos de determinación de alineaciones de nuevas construcciones la dimensión máxima existente entre las alineaciones exteriores que definen dicha calle, considerado ello en el punto más desfavorable por manzanas., y siempre y cuando no se encontrara expresamente acotada la mencionada magnitud.

**5.3.7.- Finca fuera de alineación.**

Es aquella en que la alineación oficial no coincide con las alineaciones actuales, cortando la línea definida por aquella la superficie de la finca.

**5.3.8.- Espacios libres privados.**

Se considerarán como espacios libres privados la parte no edificable de la parcela que con independencia de la titularidad pública o privada, son de uso privado.

Estas superficies podrán acoger usos deportivos o de recreo que no supongan edificabilidad sobre rasante, aunque puedan conllevar tratamientos superficiales del suelo, y aparcamiento como máximo en un 40% de su superficie, salvo en áreas con uso característico industrial en que este porcentaje será no superior al setenta y cinco por ciento (75%).

**5.3.9.- Espacios libres públicos.**

Son los integrantes del sistema de espacios libres de dominio y uso público, más aquellas partes no edificables de las parcelas que, independientemente de su titularidad, sean de uso público.

**5.3.10.- Solar.**

Es aquella porción de suelo urbano, con fachada a vía de uso público, que reúne los requisitos establecidos por estas Normas Urbanísticas para considerarse parcela edificable y que se encuentra totalmente urbanizada, entendiéndose por esto que cuenta con los siguientes servicios en el frente de la misma:

- Acceso rodado por viario con calzada pavimentada y encintado de aceras.
- Abastecimiento de agua potable.
- Evacuación de aguas residuales.
- Canalizaciones subterráneas y suministro de energía eléctrica.
- Canalizaciones subterráneas y servicio de telefonía.
- Servicio de alumbrado público.
- Pavimentación de aceras y red de riego para alcorques cuando fuera necesario.

Todo ello reuniendo los requisitos mínimos que en cuanto a grado de urbanización se establecen en las Normas Generales de Urbanización de esta Normativa Urbanística.

#### **5.3.11.- Manzana. Manzana edificable.**

Se entenderá por manzana la agrupación de parcelas en áreas urbanas limitada por vías o espacios públicos o límites de clasificación del suelo.

Se considerará manzana edificable el suelo de la manzana, tal como se describe en el párrafo anterior, comprendido dentro de las alineaciones oficiales.

#### **5.3.12.- Rasantes. Rasantes oficiales.**

Se entenderá por rasante la línea intersección del plano de la calle con el plano vertical que discurre por la alineación oficial.

A los efectos de las presentes Normas Subsidiarias se entenderá por rasantes oficiales las definidas a través de los Planos de Ordenación de las mismas o de los instrumentos de planeamiento que se redacten en desarrollo de las citadas Normas, y servirán de nivel de referencia a efectos de medición de la altura de la edificación, excepto para las tipologías edificatorias retranqueadas de la alineación oficial en que se podrá tomar como rasante oficial la del terreno circundante en contacto con la edificación.

En principio, y si no existen determinaciones expresas en contra, se considerarán las rasantes actuales en el suelo urbano de desarrollo directo a través de esta Normativa urbanística como rasantes oficiales.

### **ART.5.4.- CONDICIONES QUE AFECTAN A LAS CONSTRUCCIONES.**

Las construcciones en general, con independencia de su uso o titularidad, se encuentran sujetas a tres tipos de condiciones que se determinan específicamente en cada zona de ordenanza. Estas son:

- Condiciones de posición.
- Condiciones de aprovechamiento.
- Condiciones de forma y calidad.

Estas clases de condiciones se desarrollan con carácter general a continuación.

#### **ART. 5.5.- CONDICIONES DE POSICIÓN.**

La posición en planta de las construcciones en cada parcela edificable esta sujeta a las condiciones de separación que para las mismas se establecen en cada zona de ordenanza, y cuyos conceptos se entenderán en los siguientes términos:

##### **5.5.1.- Retranqueo de fachada.**

Se entiende por retranqueo de fachada la distancia mínima que debe de separar la edificación principal de la alineación oficial exterior de la parcela, medida en toda su longitud sobre la perpendicular a esta última, y que debe de quedar libre en cualquier caso de todo tipo de edificación o construcción , sobre y bajo rasante, salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en las normas particulares de las correspondientes zonas de ordenanza.

##### **5.5.2.- Retranqueos a linderos.**

Se entiende por retranqueos a linderos la distancia mínima que debe de separarse la edificación principal de los linderos de la parcela no coincidentes con alineaciones oficiales. Podrán establecerse diferentes retranqueos para los linderos laterales y lindero de fondo posterior.

##### **5.5.3.- Alineación fija de fachada.**

Es la alineación de la edificación definida gráficamente en los planos de ordenación de las Normas Subsidiarias, o de los planes que las desarrollen, sobre la cual debe apoyarse la línea de edificación o fachada de la edificación principal exterior o interior.

##### **5.5.4.- Construcciones en el área de retranqueo.**

No se autorizan ningún tipo de edificación o construcción, sobre o bajo rasante, con cubierta ya sea fija o desmontable. Quedan expresamente prohibidos los porches de cubierta permanente, cualquiera sea el material que lo constituya, permitiéndose las pérgolas siempre y cuando las vigas y los travesaños sean de madera y la separación entre ejes de estos últimos superior a 1 m, así como los toldos.

Se exceptúa de esta prohibición los cuerpos salientes sobre la línea de fachada, en los términos señalados en el artículo 5.7.8.

MM.PP. 5/98

##### **5.5.5.- Retranqueo por defecto.**

En ordenanzas en las cuales se encuentra autorizado el adosamiento a linderos se establece un retranqueo mínimo por defecto de 3 m. para aquellos que no adopten esta tipología.

**ART. 5.6.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.****5.6.1.- Índice de edificabilidad máxima.**

Es la máxima relación de superficie edificable que se asigna por las Normas Subsidiarias a un ámbito edificable. Se expresa en metros cuadrados construibles sobre cada metro cuadrado de suelo.

En cualquier caso se considerará como edificabilidad neta, o simplemente edificabilidad, y se aplicará sobre parcelas netas edificables, definidas por sus linderos y las alineaciones oficiales.

**5.6.2.- Superficie máxima edificable.**

La máxima superficie que se puede construir en cada ámbito, de acuerdo con lo asignado por las Normas Subsidiarias, se deducirá multiplicando el índice de edificabilidad, por la superficie del ámbito considerado. Vendrá expresada en metros cuadrados y su aplicación se regulará por los criterios siguientes:

- A) A los efectos de su medida, ésta se realizará por el perímetro envolvente exterior de las construcciones, computando a tal efecto toda la edificación realizada sobre rasante, incluidos los cuerpos volados en el caso de estar cubiertos.
- B) No computará la edificación bajo rasante en sótanos o semisótanos.

La superficie máxima edificable será, por tanto, la resultante de la suma de las superficies de forjado construibles de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la calle, o en su defecto del terreno en contacto con la edificación, con las precisiones realizadas en los puntos A y B.

**5.6.3.- Ocupación de parcela.**

Se define como ocupación del suelo la resultante de la proyección en planta de la superficie cubierta del edificio, incluso porches con cubierta permanente, sin contar aleros ni cornisas, medida en % de superficie ocupada sobre la superficie neta de la parcela. Los sótanos no computarán a efectos de ocupación.

**ART. 5.7.- CONDICIONES DE FORMA Y CALIDAD.****5.7.1.- Tipologías edificatorias.**

La Normativa de zonas emplea las siguientes definiciones de tipologías edificatorias:

- A. Edificación aislada, la que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.
- B. Edificación entre medianeras, la que estando construida en una única parcela tiene líneas de edificación coincidentes, al menos, con los linderos laterales.
- C. Edificación agrupada en hilera o adosada: es edificación en hilera, la variante de construcción entre medianeras cuando la edificación se destina a usos residenciales en que la proporción entre unidades de vivienda y número de parcelas mínimas es 1:1.
- D. Edificación pareada: tipología edificatoria en que las construcciones cumplen la condición de medianeras en un único lindero común, y la de edificación aislada en los restantes.

**5.7.2.- Altura de la edificación.**

Es la dimensión vertical de la misma medida de la forma siguiente:

**5.7.2.A. Con carácter general.**

La altura se medirá desde la rasante oficial de la acera para las tipologías edificatorias en que coincida la alineación oficial con la línea de edificación, o desde la rasante del terreno en contacto con la edificación para las tipologías edificatorias en donde no se cumpla la condición anterior, hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

En el caso de no existir este último forjado la altura se medirá hasta la línea definida por la intersección del plano de cubierta con el del paramento vertical exterior considerado. En todos los casos la medida se efectuará en el punto más restrictivo a efectos del computo a realizar.

La comprobación de la altura se efectuará en ~~todas las fachadas, considerando como tales~~ los paramentos verticales que delimitan el cuerpo principal edificado, ~~excluyendo porches, pérgolas, terrazas...etc.~~ entendiéndose como tal aquel volumen que computa a efectos de edificabilidad.

La rasante del terreno, a efectos del computo de la altura, será la que resulte más restrictiva de las siguientes hipótesis:

- El perfil natural del terreno o banqueamiento autorizado ~~según gráfico~~. El banqueamiento se compondrá de tramos horizontales de longitud mayor o igual a 3 m. y menor o igual a 8m., combinados estos con tramos verticales con una dimensión mayor o igual a 0,50m. y menor o igual a 1m. Este banqueamiento deberá apoyarse sobre la rasante del terreno, sin alcanzar en ningún caso, la alineación oficial exterior.
- Línea virtual que une rasantes oficiales opuestas.

Los criterios expuestos podrán ser aplicados indistintamente en la misma parcela al objeto de disminuir la altura de las construcciones.

MM.PP.5/98

En calles con pendiente, la edificación que se proyecte no podrá superar la altura máxima permitida correspondiente, debiendo banquearse a partir de ese límite.

En cualquier caso, tanto si se trata de calles o terrenos sensiblemente planos, como si tienen pendiente en cualquier grado, la altura medida por el número de plantas, considerada en el párrafo que sigue, será asimismo restrictiva y limitativa en las condiciones que cada zona de ordenanza fija.

También puede expresarse la altura de la edificación por el número de plantas que tiene la edificación sobre la rasante oficial, o en su defecto sobre el terreno en contacto con la edificación. A tal efecto computarán como plantas todas aquellas cuyo techo, cara inferior del forjado que se considere, se encuentre en cualquier punto a más de 1 m sobre la rasante oficial citada, o en su defecto desde el terreno en contacto con la edificación considerado en su punto más desfavorable., independientemente de la superficie que ocupen.

Para el caso exclusivo de rampas de acceso a garajes, ~~y siempre para el lindero o alineación menor cota~~, el cómputo de la altura máxima podrá realizarse desde la proyección ortogonal de la rasante del vial o espacio público colindante sobre el plano de fachada del cuerpo principal edificado. MM.PP. 5/98

#### 5.7.2.B.- Edificación en manzanas con alineaciones o linderos opuestos a distinta rasante.

Quando la parcela edificable pertenezca a manzanas *con alineaciones o linderos opuestos a distinta rasante*, ~~en frente a calles o linderos de distinta rasante~~, la edificación que se proyecte *se escalonará en el sentido descendente y dirección de la línea de máxima pendiente de la manzana en que se ubiquen (salvo justificación expresa considerada suficiente)*, y cumplirá, según los casos, con las siguientes condiciones, desarrollándose dentro de las envolventes igualmente definidas literalmente a continuación y en los gráficos adjuntos en el presente capítulo.

5.7.2.B.1º. En manzanas cuyo fondo no supere los 20 m. se admitirá un solo cuerpo de edificación el cual se desarrollará, según los casos, dentro de las siguientes envolventes:

- Cuando la pendiente de la parcela, en la dirección del escalonamiento, sea menor o igual del 15%, ~~la máxima diferencia entre puntos opuestos de las rasantes de las calles o linderos opuestos sea menor de 3 metros~~ la envolvente máxima de la edificación vendrá definida por *tres líneas en cada posible sección de la edificación:*

1. La perpendicular trazada al plano de la fachada ubicado a cota más elevada a una altura igual a la máxima de la edificación.
2. La rasante del terreno definida según el art. 5.7.2.a.
3. La paralela a la rasante del terreno a una distancia igual a la altura máxima autorizada por la ordenanza medida esta sobre la vertical gravitatoria.

~~dos planos horizontales trazados a la altura máxima permitida por la ordenanza, medida la misma en los planos de fachada del cuerpo edificado principal y desde cada una de las rasantes o terreno natural, y unidos por un plano vertical equidistante de ambos.~~

- Cuando la *pendiente de la parcela supere el 15 % se aplicarán los criterios anteriores reduciendo en 3 m. la altura de la horizontal descrita en el epígrafe 1 del punto anterior.*

~~máxima diferencia entre puntos opuestos de las rasantes de las calles o linderos opuestos sea igual o mayor de 3 metros, la envolvente máxima de la edificación vendrá definida por dos planos horizontales trazados, el superior a una altura igual a la máxima permitida por la ordenanza reducida ésta en una planta o en tres metros, medidos sobre la rasante o terreno natural más alto, y el inferior a una altura igual a la máxima permitida por la ordenanza sobre la rasante o terreno natural más bajo, medidas dichas alturas en los planos de fachada del cuerpo edificado principal, y unidos por un plano vertical equidistante de ambos. En cualquier caso se autorizará sobre la rasante o terreno natural más alto al menos una planta.~~

- ~~Para computar la altura máxima aplicable en el lindero o alineación inferior, y solo a estos efectos, se considera como altura máxima la aplicable al volumen más elevado autorizado por la ordenanza, exceptuando los ubicados por encima de la cubierta (5.7.6)~~

- Además, e independientemente de lo anterior, no se podrán contar, en ningún caso, una altura superior a la máxima permitida por la ordenanza, con carácter general, en una vertical cualquiera de la edificación.

5.7.2.B.2º. Independientemente del fondo de las manzanas y de la ordenanza de aplicación, *cuando la pendiente de la parcela sea mayor del 15%, no se admitirán fondos edificados (medidos en el plano de escalonamiento) que superen los 20 metros. Mayores longitudes obligarán a dividir la edificación en dos o más volúmenes separados entre sí un mínimo de 6 metros y de tal modo que ninguno de ellos supere un fondo edificable máximo de los 15 metros (medidos ambos en el plano de escalonamiento). En el caso de manzanas en las cuales deba, por razones de su fondo, dividir la edificación en diferentes volúmenes deberá, independientemente de la ordenanza y salvo que esta imponga un retranqueo mayor, retranquearse 3 metros del lindero medianero según el esquema de cómputo de fondos, al objeto de no penalizar a la parcela colindante con la totalidad del espacio de separación entre volúmenes exigido. En este caso, la medición de altura para cada uno de los volúmenes En cualquier caso, y para cada uno de los volúmenes edificados, la medición de altura se ajustará a lo establecido en los anteriores apartados.*

Independientemente de lo anterior, cuando las parcelas no posean, debido a su extensión y topografía, una clara definición de rasantes, se realizará un Estudio de Detalle para definir pormenorizadamente la implantación de los cuerpos de edificación. MM.PP.5/98

**5.7.3.- Altura máxima de la edificación.**

Será la mayor altura que se podrá alcanzar en aplicación de lo que determinan las presentes Normas Subsidiarias según la zona de ordenación en que se ubique la edificación o parcela que se considere. Se representa mediante guarismos romanos entre paréntesis junto al número y grado de la ordenanza.

Podrá expresarse tanto en m. lineales como en número de plantas máximas sobre rasante, y su aplicación se regulará por los criterios descritos en el epígrafe anterior. Si la zona de ordenanza en cuestión fijase ambos límites máximos, altura en m. y número máximo de plantas, dichos límites se considerarán simultáneamente y con carácter restrictivo a efectos de su cumplimiento y adecuación.

La altura se define por su medida en metros lineales, medidos sobre la vertical, o en número de plantas sobre la rasante, contabilizando siempre la planta baja.

**5.7.4.- Altura libre de pisos.**

Es la distancia medida sobre la vertical entre la cara inferior del techo de una planta y el pavimento de la misma planta, ambos totalmente terminados y en el punto más desfavorable en caso de escalonamientos en planta.

A efectos de estas Normas Urbanísticas se consideran las siguientes plantas:

- Plantas sobre rasante.

**Planta baja:** Se considera como tal la planta por la que se produce el acceso principal a la edificación, y que sirve de referencia horizontal y cota cero para la edificación. Con referencia a la rasante oficial se situará entre los valores +0,15 m y +1,30 m.

Su altura libre no será inferior a 260 cm. Si la edificación es industrial o tiene otro uso que no sea el residencial esta altura libre no será inferior a 300 cm.

**Plantas altas o planta tipo:** Se consideran como tales las plantas de la edificación situadas por encima de la planta baja. Su altura libre no será inferior a 260 cm.

- Plantas bajo rasante.

**Semisótano:** Es aquella cuyo techo, referido a la cara inferior del forjado terminado, se encuentra total o parcialmente por encima de la rasante oficial, o en su defecto del terreno en contacto con la edificación, más de veinticinco centímetros (25 cm) y menos de un metro (100 cm). Por encima de esta última medida en cualquiera de los puntos estimados la planta en cuestión se considerará sobre rasante (planta baja).

A efectos del cómputo de edificación y plantas sobre rasante, computará la superficie que, considerándose planta baja según el párrafo anterior, quede delimitada por el polígono que una los puntos en que la cota de la cara del forjado de techo del semisótano a la rasante considerada sea de un metro, y si sólo ocurre esta circunstancia en uno de los puntos en que se considera la rasante, el polígono definido será el que forma la perpendicular por el citado punto a la alineación y la línea que defina la mitad del fondo edificado. Su altura libre no será inferior a 230 cm.

**Sótano:** Es aquella cuyo techo, terminado, se encuentra en todos sus puntos bien por debajo de la rasante oficial, o en su defecto de la rasante del terreno en contacto con la edificación, o bien considerado dicho plano de techo por encima de las rasantes descritas sin sobrepasar los veinticinco centímetros por encima de las mismas, estableciéndose esta condición en cualquiera de los puntos del perímetro de la edificación. Su altura libre no será inferior a 230 cm.

**5.7.5.- Cubierta de la edificación.**

Se entiende por cubierta de la edificación el elemento, o elementos, constructivos que cierra la edificación por encima de la cara superior del último forjado. En los núcleos urbanos incluidos en el Parque Natural Cabo de Gata-NIJAR, Huebro y los cascos antiguos de los restantes núcleos, las cubiertas serán planas, del tipo azotea tradicional, prohibiéndose los planos inclinados y los recubrimientos con tejas, placas de fibrocemento o elementos que produzcan brillos metálicos. Se exceptúan de esta disposición los edificios singulares.

En el resto del término municipal se autorizan las cubiertas inclinadas siempre y cuando la altura máxima entre la cara superior del último forjado y la cubierta sea, en el punto mas desfavorable a efectos de su computo, inferior a 1 metro. Sólo se permite la utilización de teja árabe en su color tradicional.

**5.7.6.- Construcciones por encima de la altura máxima permitida.**

Se permiten por encima de la altura máxima permitida, las siguientes construcciones:

- Los elementos decorativos y de remate de carácter estético que completan la fachada.
- Los elementos técnicos y de servicios, anejos a la edificación (almacenamiento de agua, chimeneas, etc.) debiendo quedar en cualquier caso inscritos dentro de un plano de 45º sexagesimales apoyado sobre las aristas de fachada de la cara inferior del forjado de cubierta y ocultos desde los espacios públicos colindantes.
- El volumen que contenga la escalera de acceso a la cubierta, con un máximo de 8 m<sup>2</sup> para la edificación unifamiliar y de 12 m<sup>2</sup> para edificaciones colectivas, retranqueado al menos tres metros de todas las fachadas del volumen de edificación sobre el que se ubican pudiendo adosarse a linderos medianeros.
- En el caso de cubiertas accesibles serán obligatorios los antepechos, cuya altura desde la cubierta será de 0.95 metros, de los cuales deben ser barandillas, celosías o elementos de protección no escalables, cuya superficie



opaca no supere el 30% , los últimos 45 cm. En el caso de cubiertas no accesibles el antepecho tendrá una altura máxima de 50 cm.

- E) En ningún caso se autorizarán pérgolas, porches o elementos cubiertos o descubiertos, cualquiera sea su constitución, distintos de los autorizados expresamente en los apartados anteriores.

**5.7.7.- Pared medianera. Línea medianera.**

Se entiende por pared medianera aquella que se construye sobre el terreno de dos propietarios contiguos. Se entiende por pared contigua aquella construida dentro de los límites de una sola finca, cuya cara exterior se apoya sobre la línea de la propia linde, y que puede quedar oculta al adosarle otra pared contigua de la edificación colindante.

La superficie de pared medianera o contigua que queda expuesta a la intemperie se denomina medianería.

Se entiende por línea de medianería la proyección vertical sobre el terreno de la pared contigua o de la mitad de la pared medianera.

Las medianerías que queden al descubierto, bien por realizarse edificación de diferente altura sobre paredes contiguas o medianeras, o bien por derribo de una de las construcciones, deberán tratarse como fachadas por el particular o propietario causante de su exposición a vistas.

Su uso y servidumbres se resolverá en el ámbito judicial correspondiente y atenderán a lo establecido en su caso en el Código Civil y demás normativa de aplicación.

**5.7.8.- Cuerpos salientes sobre la línea de fachada.**

Se entiende por tales a los elementos contruidos que siendo solidarios y pertenecientes a la edificación, sobresalen de la misma por delante del plano que contiene a cada fachada.

Se prohíben expresamente los cuerpos salientes cerrados, incluso los miradores.

Se prohíben los cuerpos salientes que disten menos de 3,00 m desde cualquiera de sus puntos a la rasante de la acera o terreno.

Se prohíben cuerpos salientes en calles de ancho inferior a 6 metros.

En calles de ancho mayor o igual a 6 m y menor de 8 m se permiten cuerpos salientes con un vuelo no superior a 0,40 metros. En calles de ancho igual o mayor de 8 m y menor de 10 m se permiten cuerpos salientes con un vuelo no superior a los 0,60 m. Por último, en calles de ancho igual o superior a los 10 m se permiten cuerpos salientes con un vuelo no superior a los 0,70 metros.

En cualquier caso los cuerpos salientes deberán retranquearse 0,60 metros del encintado de la calle o de la línea de arbolado existente.

La longitud máxima, medida en la dirección paralela a la fachada de cada balcón será de 2,50 metros, no permitiéndose la disposición de balcón corrido a lo largo de toda la fachada, debiendo de dejar una distancia de separación mínima entre ellos de 1,20 m.

La distancia mínima que deberá respetar cualquier balcón hasta el extremo de la fachada será de 0,60 metros.

**5.7.9.- Elementos salientes.**

Son elementos integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables, de carácter fijo o móvil, que sobresalen de la línea del fachada.

Los elementos salientes tales como zócalos, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles, rejas y otros semejantes, se limitarán en su vuelo por las mismas condiciones que las descritas en el epígrafe anterior, con las siguientes excepciones:

- A. Se admiten zócalos, rejas, y otros elementos de seguridad en todas las situaciones respecto de su posición en la fachada, que podrán sobresalir un máximo de 0,10 m respecto de la línea de fachada.
- B. Se admiten los elementos salientes en planta baja (marquesinas, toldos, etc.) siempre que den frente a calles con ancho superior a 6,00 m, dejando como mínimo una altura libre a la rasante del terreno desde cualquiera de los puntos de aquel de 3,00 m y que no tengan una longitud superior a 4,00 m. En cualquier caso deberán retranquearse 0,60 m del encintado de la calle o de la línea de arbolado existente.
- C. Los aleros de cubierta podrán sobresalir del plano de fachada hasta un máximo de 0,30 m en cualquier caso.

**5.7.10.- Entrantes de la línea de fachada.**

Son los elementos de la edificación situados al interior del plano que contiene a la fachada más cercana a la alineación exterior, quedando total o parcialmente abiertos al exterior y pudiendo estar cubiertos o descubiertos.

Los entrantes serán de los siguientes tipos:

- A. En planta baja: patios paralelos a la alineación oficial o linderos, pasadizos perpendiculares y oblicuos con ángulo mayor de 60º sexagesimales a la alineación o linderos de la edificación, espacios porticados abiertos paralelos a la alineación oficial.

Su ancho y profundidad mínimo será de 3,00 m, con una altura libre igual a la de la planta baja.

- B. Por encima de la planta baja: terrazas cubiertas o descubiertas, su ancho mínimo será de 1,50 m., siendo su altura libre igual a la de la planta donde se localice, y siempre sin crear nuevas medianerías permanentes.

#### **5.7.11.- Patios de luces y ventilación.**

Se definen como patios de luces y ventilación al espacio no edificado situado dentro del cuerpo edificable principal, destinados a proporcionar luz y ventilación a las dependencias que dan a él, sean o no piezas habitables.

Se establecen las siguientes condiciones de dimensiones y superficie de dichos patios:

- Patios cerrados.

La distancia entre los paramentos opuestos de los patios cerrados se establece en función del uso de los locales que abren a ellos y de la altura del patio (H).

La altura (H) del patio se medirá desde el nivel del pavimento de las viviendas o estancias más bajas, cuyos locales abren a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica del paramento frontal considerado.

En la tabla siguiente se determinan las distancias mínimas requeridas.

USO DEL LOCAL	Distancia entre el paramento con hueco y el paramento frontal.		Distancia entre paramentos laterales ciegos.	
	Paramento frontal con huecos. A	Paramento frontal ciego. B	Paramento frontal con huecos. C	Paramento frontal ciego. D
Dormitorio	0.40 H.	0.32 H.	0.32 H.	0.26 H.
Cocina-Comedor	3.30 m.	3.00 m.	3.00 m.	2.70 m.
Cocina	0.30 H. 3.00 m.	0.24 H. 2.70 m.	0.24 H. 2.70 m.	0.19 H. 2.40 m.
Escalera y otros usos	0.25 H. 2.70 m.	0.20 H. 2.40 m.	0.20 H. 2.40 m.	0.16 H. 2.10 m.

Las dimensiones A, B o C de los patios interiores, correspondientes a paramentos con huecos de dormitorio (D) o de cocina-comedor (K+C) podrán reducirse hasta llegar a ser 0,30 H a condición de que la superficie de planta del patio, obtenida a partir de las dimensiones mínimas que resultan del cuadro, se incremente en la misma proporción en que se disminuya la dimensión A, B o C.

Los patios situados en las medianerías de los edificios cumplirán las anteriores condiciones considerándose como paramento frontal ciego el plano de medianería, o bien se podrá considerar como patio único mancomunado perteneciente a dos edificios colindantes si se formaliza para ello escritura pública adecuada y se procede a la inscripción de dicha condición en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas.

Para el caso de patios interiores con planta no rectangular, las distancias mínimas entre paramentos y su superficie mínima resultante se establecerá a partir de criterios de analogía con situaciones rectangulares asimilables y de acuerdo con el cuadro.

Ningún patio cerrado tendrá la consideración de espacio exterior, salvo que sea patio de manzana establecido en los planos de ordenación.

#### **5.7.12.- Acceso.**

Se entiende por tal cualquier hueco de la edificación que permite el acceso al interior de la edificación o de la parcela.

Los accesos a la vivienda, en edificaciones multifamiliares o colectivas tendrán un ancho mínimo de 1,50 m y una altura libre mínima de 2,60 m, y en viviendas unifamiliares 1,00 m de ancho y 2,40 m de altura.

Los portones y cancelas de acceso al interior de la parcela tendrán un ancho máximo de 4.00 m y una altura libre máxima de 4,00 m.

En el caso de que sean de material metálico, deberán miniarse y pintarse posteriormente.

La abertura de las hojas se efectuará hacia el interior de la edificación o parcela. No obstante si se trata de edificaciones de uso público, cualquiera que sea su naturaleza, las hojas abrirán hacia afuera debiendo quedar el hueco retranqueado hacia el interior en la profundidad equivalente al ancho de la hoja de cierre cuando menos.

Todo acceso a la edificación deberá estar convenientemente señalizado de manera que sea reconocible e identificable a cualquier hora del día y desde la acera opuesta de la calle.

En las construcciones destinadas a usos distintos del residencial unifamiliar, el acceso permitirá su utilización sin dificultad a personas con movilidad reducida, bien por edad (ancianos y niños) o bien por disminución de su capacidad física de forma temporal o permanente.

En las construcciones que además se consideren de uso público (con independencia de su titularidad) esta accesibilidad deberá garantizarse en su interior, dotándolo de barandillas, pasamanos y elementos complementarios para facilitar el desplazamiento a los itinerarios interiores de uso público, con diseños y formas adecuadas a los sentidos de circulación y a los recorridos previsibles.

**5.7.13.- Escaleras.**

Se entiende por tales los elementos de comunicación vertical entre las plantas del edificio.

El ancho mínimo de la escalera será de 0,80 m en viviendas unifamiliares, 1,10 m en edificios de viviendas (multifamiliar), y 1,20 m en edificios públicos y de uso público, debiendo en cualquier caso cumplir simultáneamente la normativa sectorial vigente que les sea de aplicación.

Se admite la iluminación y ventilación de escaleras con lucernarios cenitales de superficie en planta igual o superior a los dos tercios (2/3) de la que tenga la caja de escaleras para edificios de hasta tres plantas (incluida la baja).

La dimensión de los peldaños se determinará de forma que cumpla la siguiente expresión:

$$0,60 \text{ m} < h + 2t < 0,64 \text{ m}$$

Siendo "h" la dimensión de la huella en m y "t" la altura de la tabica en metros, oscilando dichas dimensiones entre los siguientes valores:

$$0,20 \text{ m} > t > 0,14 \text{ m}$$

$$0,36 \text{ m} > h > 0,24 \text{ m}$$

**5.7.14.- Cerramientos exteriores.**

Se entiende por cerramientos exteriores todos los elementos de las construcciones y edificaciones susceptibles de ser visibles desde la vía pública.

En todos los casos deberán cumplir las siguientes condiciones:

- A. Las fachadas de la edificación, vallados de parcelas, deberán enfoscarse en sus caras exteriores de forma que permitan la aplicación de pinturas, encalados, etc., o bien ejecutarse exteriormente con piedra del lugar y coloración adecuada al entorno, siempre que ello no esté prohibido por las condiciones particulares de las distintas zonas de ordenación.
- B. Los cierres de parcela, cercas o vallados, en definitiva, los elementos que sirven para delimitar o cerrar las parcelas o propiedades deberán cumplir las siguientes condiciones:

Los cierres de parcela con el espacio público o parcela colindante podrán ejecutarse, salvo que se determine en contra o en mayor cuantía en las zonas de ordenanza o en la normativa propia de los sectores, en una parte opaca, a base de mampostería o fábrica de piedra, o chapado en este material, o mediante soluciones encaladas o pintadas en blanco, con una altura mínima de 0,70 m. y máxima de 1,00 m. medido sobre cada punto de la rasante del terreno en donde se proyecte, pudiéndose llegar hasta los 2,50 m en las mismas condiciones anteriores, con un cerramiento permeable a vistas, vegetal, de cerrajería, etc., salvo que la normativa específica de la zona que se considere estime otros valores de la altura citada.

- C. Con carácter general se prohíbe el alicatado de fachadas, los revestimientos pétreos distintos de los zócalos y las canaleras vistas.
  - En los núcleos urbanos incluidos en el Parque Natural Cabo de Gata-NIJAR y en los cascos antiguos de los restantes núcleos queda expresamente prohibido el ladrillo visto y los recubrimientos pétreos, incluidos los tratamientos monocapa, los elementos cerámicos texturizados (bloque split y similares), así como la utilización de teja. No se autorizarán colores en fachada distintos del blanco, excepto el recercado de ventanas y puertas.
  - Queda expresamente prohibida la preparación o apertura de huecos en cercados y vallados que no se ajusten a lo establecido en la presente Normativa.
  - En su ejecución se ofrecerán las suficientes garantías de estabilidad frente a impactos horizontales y acciones horizontales continuas. Los materiales utilizados, su aspecto y calidad, cuidarán su buen aspecto, una reducida conservación y una coloración adecuada al entorno en donde se sitúen.
  - Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales potencialmente peligrosos, tales como vidrios rotos, filos, puntas, espinas, etc.

**5.7.15.- Humedades e impermeabilización.**

En todos los elementos verticales de las edificaciones principales que se encuentren en contacto con el terreno, será necesaria la colocación de un material impermeabilizante que, situado a una altura no superior a 0,50 m de la rasante del terreno, evite el paso de humedades por capilaridad, resistiendo una previsible presión hidrostática. Se aconseja la realización de cámaras de aire que aislen la planta baja de dichas humedades del terreno.

**5.7.16.- Condiciones interiores de los locales.**

Toda pieza habitable tendrá iluminación y ventilación directas desde el exterior por medio de huecos de superficie total no inferior a un décimo de la superficie que tenga el local que se considere. No se podrá ventilar o iluminar una estancia habitable a través de otra.

El resto de las condiciones interiores de la edificación se regula en las presentes Normas Urbanísticas para cada uso en concreto.

**5.7.17.- Anuncios publicitarios.**

No se permitirán anuncios publicitarios sobre edificios o espacios públicos o privados, salvo carteles de servicios útiles para la circulación rodada y peatonal, quedando expresamente prohibidos los anuncios y publicidad sobre fachadas y medianerías.

Como excepción a lo anterior se autorizarán banderines y muestras en las condiciones señaladas a continuación.

**5.7.18.- Muestras.**

Se entiende por tales los anuncios realizados en materiales duraderos, paralelos al plano de la fachada. Su saliente máximo será igual al de las portadas, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:

- En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a 0.90 m., situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos. Su altura sobre el hueco del portal será superior a 0.50 m., dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, con una dimensión máxima de 0.25 x 0.25 y 0.02 m. de espesor, podrán situarse en las jambas. No se permitirá la colocación de muestras a una altura superior a 4m.
- Las muestras luminosas además de cumplir con las normas técnicas de instalación y con las condiciones anteriores irán situadas a una altura superior a 3 m., sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o, en general de los usuarios de los locales, con huecos situados a menos de 3m. del anuncio y a 10 m. si lo estuviera enfrente.

**5.7.19.- Banderines.**

Se entienden por tales, los anuncios realizados en materiales duraderos, normales al plano de fachada. En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante o terreno será de 2.40 m., y la máxima de 4 m. Su saliente máximo será igual al fijado para los balcones. Podrán tener una altura máxima de 1 m.

Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores irán situados a una altura superior a 3 m. sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o, en general, de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de 5 m. del anuncio.

**5.7.20.- Rampas.**

Las rampas de acceso a sótanos y semisótanos, independientemente de su uso, tendrán una pendiente máxima del 16 % en tramos rectos y el 12% en curvas, con un radio mínimo de 6 metros. En cualquier caso la incorporación a la vía pública necesitará de una meseta de 4.50 metros de longitud para superficies mayores de 60 m<sup>2</sup> y de 3.00 m. en los restantes casos, en el interior de la parcela y con una pendiente máxima del 6 %.

**5.7.21.- Desagües de cubiertas y patios.**

Las aguas pluviales recogidas por estos elementos se evacuarán a las vías y espacios públicos mediante conducciones no visibles que desaguarán a 15 cm. por encima de la rasante oficial.

**5.7.22.- Marquesinas y toldos.**

En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,60 m. para las marquesinas y de 2,20 m. para los toldos. Su saliente será igual a las tres cuartas partes del ancho de la acera, no superando el décimo del ancho de la calle, medidos en el centro de la línea de fachada, respetando en todo caso el arbolado.

Los toldos existentes con anterioridad a la entrada en vigor de las presentes normas y cuya altura mínima sea superior a 1.90 m. se consideran acordes a la presente ordenación hasta que se proceda a la renovación de los mismos.

**5.7.23.- Portadas, escaparates y vitrinas.**

Tanto la decoración en planta baja de los locales comerciales, industriales o análogos, como en la de los huecos de portal, solo se permitirá sobresalir de la alineación oficial 0,05 m. exclusivamente en las superficies de fachada de planta baja.

**5.7.24.- Protecciones.**

Los balcones, ventanas, escaleras y terrazas estarán dotados de protecciones adecuadas, con antepechos de 0.95 m. de altura mínima o barandilla de un metro de altura. Por debajo de esta altura de protección no habrá huecos de dimensiones mayores de 12 cm. Ni elementos que faciliten la escalada.

**5.7.25.- Pasajes peatonales y soportales.**

La construcción de pasajes peatonales o soportales sin circulación rodada estará sujeta a las siguientes condiciones:

**PASAJES PEATONALES:**

- Altura mínima: 2.80 m.
- Ancho mínimo: 3.00 m.

Habrán de comunicar, en dos puntos como mínimo, a la calle o a los espacios libres.

**SOPORTALES:**

- Altura mínima: 2.80 m.
- Ancho mínimo: 2.40 m.

**5.7.26.- Falsas fachadas y patios de fachada.**

Deberán tener una entidad constructiva similar a la fachada real del cuerpo cierto de la edificación. No podrán utilizarse en ningún caso como referencia para la ampliación de las envolventes que definen la altura máxima de la edificación.

**5.7.27.- Patio inglés.**

La tipología de patio inglés se define como aquel patio ubicado a cota inferior de la rasante del terreno, vial o espacio público colindante a la parcela. No se autorizará esta tipología de patio en los espacios colindantes a las alineaciones exteriores o fachadas de parcela ni en las áreas de retranqueo que establezcan las diferentes ordenanzas.

**CAPITULO VI - NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN**

**ART.6.1.- AMBITO DE APLICACIÓN.**

**ART.6.2.- RED VIARIA EN SUELO URBANO O APTO PARA URBANIZAR.**

- 6.2.1. Alineaciones y rasantes.
- 6.2.2. Tránsito personal y de vehículos.
- 6.2.3. Materiales y tratamientos.
- 6.2.4. Vados permanentes.
- 6.2.5. Canalizaciones de infraestructuras.
- 6.2.6. Alumbrado público.
- 6.2.7. Alcorques.
- 6.2.8. Condiciones generales
- 6.2.9. Dotación mínimo del proyectado.

**ART.6.3.- RED DE VÍAS Y CAMINOS EN SUELO NO URBANIZABLE.**

- 6.3.1. Carreteras.
- 6.3.2. Caminos.

**ART. 6.4.- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.**

- 6.4.1. Alineaciones.
- 6.4.2. Topografía.
- 6.4.3. Materiales y texturas.
- 6.4.4. Arbolado.
- 6.4.5. Documentación mínima de proyecto.
- 6.4.6. Dotaciones y servicios.
- 6.4.7. Infraestructuras.
- 6.4.8. Protección.

**ART.6.5.- ESPACIOS LIBRES DE PARCELA DE EQUIPAMIENTOS.**

**ART.6.6.- OTRAS CONDICIONES DE EQUIPAMIENTOS.**

- 6.6.1. Aparcamientos.
- 6.6.2. Seguridad.
- 6.6.3. Vegetación.
- 6.6.4. Documentación mínima de proyecto.

**ART.6.7.- BASES DE CALCULO PARA LAS REDES Y PAVIMENTACIONES.**

- 6.7.1. Alumbrado público.
- 6.7.2. Distribución de energía.
- 6.7.3. Abastecimiento de agua potable.
- 6.7.4. Red de distribución de agua. Red de riego. Hidrantes contra incendios.
- 6.7.5. Red de evacuación y saneamiento.
- 6.7.6. Otras redes y condiciones generales.

**CAPITULO 6**

**NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN**

**ART. 6.1.- AMBITO DE APLICACIÓN.**

1. Estas Normas Generales serán de aplicación en el espacio exterior urbano del término municipal, y en los equipamientos, zonas verdes y espacios libres, y en la red viaria, con independencia de la clase de suelo en que se sitúen. Se considera espacio exterior urbano a estos efectos el suelo libre de edificación situado en los terrenos clasificados como Suelo Urbano o Apto para Urbanizar (Urbanizable).

Este espacio exterior podrá ser público (uso y dominio público) y no accesible (uso y dominio privado).

2. En el espacio exterior no accesible, la propiedad deberá hacer manifiesta su inaccesibilidad a través del cierre exterior con las características marcadas por la presente Normativa Urbanística, y atenderá a lo especificado en el artículo 6.6. de este Capítulo.
3. En el espacio exterior público se deberá garantizar por intervención municipal donde corresponda, las funciones de paso y plantación de arbolado y vegetación, así como de canalización de servicios urbanos, en desarrollo de lo contenido en estas Normas y en concordancia con un adecuado nivel de seguridad, conservación y mantenimiento.

Para la aplicación de estas normas el espacio libre público se clasifica en:

- Red viaria en Suelo Urbano o Urbanizable.
- Red de caminos en Suelo No Urbanizable.
- Sistema de espacios libres y zonas verdes.
- Espacios libres en parcela de equipamientos.

**ART.6.2.- RED VIARIA EN SUELO URBANO O APTO PARA URBANIZAR.**

Constituyen espacios libres públicos destinados a la circulación y estancia de personas y vehículos, de forma separativa, como áreas de dominio de cada modo de transporte, o combinada, como coexistencia de ambos modos de tránsito.

Para las obras de urbanización de estos espacios exteriores se tendrán en cuenta las determinaciones que se desarrollan en los siguientes epígrafes.

**6.2.1.- Alineaciones y rasantes.**

Las alineaciones y rasantes son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación o las que se fijan a través de los instrumentos de planeamiento que se redacten en desarrollo de las presentes Normas Subsidiarias.

En caso de no especificarse, los valores mínimos de sección de las nuevas vías serán los que se significan en la siguiente tabla:

TIPO DE VIA (PTE. MAX. %)	ANCHO MINIMO (M)
ACERAS	1.20
VIAS PEATONALES EXCLUSIVAS (8%)	3.50
VIAS URBANAS DE ACCESO RODADO (12%)	<del>10.00</del> 12,00
VIAS PRINCIPALES DISTRIBUIDORAS (10%)	12.50
VIAS EN AREAS INDUSTRIALES (7.5%)	18.00
VIAS DE RONDA Y ACCESOS	17.50

MM.PP. 12/00

Las previsiones anteriores podrán ser reducidas siempre que tal modificación se deba a razones topográficas debidamente justificadas.

**6.2.2.- Tránsito peatonal y de vehículos.**

La separación entre el tránsito peatonal y el de vehículos señalado en los planos de ordenación tiene el carácter indicativo, pudiendo ser variado en su disposición sin que represente modificación de estas Normas Subsidiarias, si bien su alteración deberá ser motivada y considerada por la Corporación municipal una vez sometida a un mes de información pública y estudiadas las alegaciones que contra esta variación pudieran presentarse.

**6.2.3.- Materiales y tratamientos.****6.2.3.A.- Sendas públicas para peatones.**

La pavimentación se realizará de forma uniforme, continúa en toda su longitud y sin desniveles, con diseño tal que permita el acceso excepcional de vehículos, bien con carácter exclusivo a los residentes o bien a los servicios de urgencia en cada caso.

Su pendiente transversal no será superior al 2% y la pendiente longitudinal deberá ser menor del 8%. Cuando se sobrepase este último valor deberá existir un itinerario alternativo que suprima estas barreras arquitectónicas para el normal uso por personas de movilidad reducida.

En todo caso la solución constructiva adoptada deberá garantizar un desagüe adecuado bien superficialmente, por caz central o laterales, o bien por la disposición adecuada de sumideros y canalización subterránea a la red de saneamiento.

Los materiales a utilizar pueden ser variados, debiendo en cualquier caso reunir las siguientes características:

- Calidad de aspecto e integración ambiental.
- Adecuación a la exposición exterior y al soleamiento intenso del verano.
- Reducido coste de mantenimiento.
- Coloración clara.

Podrán utilizarse mezclas bituminosas en su color ordinario o coloreadas, hormigón ruleteado y cepillado, baldosa hidráulica o elementos prefabricados.

En cualquier caso, la pavimentación de las sendas, estancias y recorridos peatonales dentro de la zona de Casco Antiguo se hará con materiales pétreos.

Se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su función y categoría, circulación que soporten, lugares de estancia, cruces de peatones, etc.

Como complemento a los anteriores y combinándolos con las soluciones que se adopten, podrán disponerse zonas restringidas para vegetación en la red de espacios libres con la finalidad de ornato o complemento compositivo y estético de la red viaria, ejecutándose su delimitación con ladrillo cerámico macizo en su color natural (rojo o pardo, y uniforme), cantos rodados de tamaño mayor de 80 mm, adoquines de granito, piedras naturales o piezas prefabricadas de hormigón.

El tránsito entre sendas y calles con tipo de nivel de restricción se señalará adecuadamente por el cambio de coloración o textura de los materiales de pavimentación, realizándose de forma suave por la interposición de bordillos saltables rebajando el desnivel entre rasantes a 10 cm.

La decisión de pavimentación deberá garantizar una solución constructiva que dé como resultado un suelo antideslizante.

**6.2.3.B.- Calles de coexistencia.**

Se trata a distinto nivel el área de movimiento y circulación del vehículo del reservado para el peatón, con inclusión de bordillo saltable. Se utilizarán los mismos materiales para la pavimentación señalados en el apartado anterior.

Se determina como condición material para la totalidad del término municipal que los bordillos delimitadores de acera y calzada serán de materiales pétreos naturales o prefabricados de hormigón.

Se realizarán intersecciones para paso de peatones a su nivel, de forma que el vehículo a motor deberá superarlos para continuar su marcha con la solución ya descrita. Se situarán en donde sean necesarios y preferentemente en las esquinas de las manzanas para dar continuidad a las rutas peatonales que discurren por el acerado anejo a la red viaria.

Se señalarán horizontalmente, preferentemente por cambio de color, tratamiento, texturas o diferencia de los materiales de pavimentación, las entradas en las áreas de coexistencia.

Los materiales utilizados para pavimentación se dispondrán en soluciones constructivas que permitan una adherencia adecuada y la correcta evacuación de grasas, aceites y residuos líquidos y semisólidos.

**6.2.3.C.- Calles con separación de tránsito.**

Las aceras tendrán el ancho mínimo y características señaladas para cada tipo de sección, con un tránsito suave hasta la calzada, bien con la interposición de un bordillo resaltado, o bien con la configuración de encuentros al mismo nivel con distinta pendiente que garantice de esta forma el encauzamiento de las aguas pluviales de escorrentía.

En el primer caso el desnivel entre acera y calzada no será mayor de 0,17 m ni menor de 0,12 m, salvo en casos que se consideren excepcionales por la circunstancia que concurra.

En ambos casos el pavimento de acera será continuo, con clara distinción en color, textura y disposición del material respecto del de la calzada.

En aquellas vías en que el ancho del área dominado por el peatón (aceras) sea superior a dos metros (2 m), se incorporará una banda de ancho variable como transición material entre la calzada y dicha acera, realizada con canto rodado de tamaño superior a 80 mm, empedrado de cualquier otro tipo, etc.

El pavimento de las aceras será antideslizante y tendrá un ancho mínimo de 1,20 m, diferenciándose por diferencia de cota. Cuando la sección total de la vía no permita la existencia de aceras a ambos lados con ancho superior a 1,20 m en el 60% de su longitud, ambos planos de tránsito, calzada y aceras se situarán en el mismo plano, diferenciándose éstas mediante el pavimento y la interposición de un bordillo de resalto con solución a nivel.

En aquellos puntos de previsible ocupación por vehículos del espacio adscrito al uso peatonal se dispondrán convenientemente bolardos y mojones para impedir la invasión.

La pavimentación de las calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que vaya a rodar sobre él en función de los distintos tipos de calles en cuanto a intensidad, velocidad media y tonelaje, y el carácter urbano de cada trazado.

En su pavimentación se tendrá en cuenta el tratamiento y características de las aceras, pasos de peatones y vegetación a implantar, pudiendo diversificar los materiales de acuerdo con su función y categoría, pudiendo elegir entre aglomerados asfálticos sobre solera de hormigón hidráulica o suelo-cemento (grava-cemento), pavimento de enlosado con piezas naturales o artificiales, hormigón ruleteado o enlustrado, de forma que se compatibilice su función como soporte de rodadura del tránsito de vehículos con la adecuación estética de la red viaria en cada una de las zonas urbanas diferenciadas.

Las tapas de arquetas, registros, etc., se dispondrán teniendo en cuenta el despiece y las juntas de los elementos del pavimento, nivelándolas con su plano.

Se admite la evacuación superficial de las aguas de lluvia, debiendo de habilitar a tal fin el procedimiento más acorde con el tratamiento y jerarquía de la red viaria, de manera que se encaucen hacia una red de drenaje, cuneta o cauce de aguas próximo, prohibiéndose expresamente el uso de pozos filtrantes para las aguas residuales de otra naturaleza.

Se considera recomendable la incorporación del agua de escorrentía al riego de alcorques, áreas terrizas o cursos de agua próximos, bien a través de repartos en la longitud de la red o por recogidas en los puntos bajos de la red viaria.

Los materiales y elementos a utilizar en la red viaria tendrán en cuenta las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.

**6.2.4.- Vados Permanentes.**

Los vados permanentes autorizados en las calles con separación de tránsito (barbacanas) deberán resolverse mediante rebaje de altura del bordillo, hasta una altura máxima comprendida entre los 3 y 4 cm, y rampa con un desarrollo no inferior a los 40cm medidos desde el borde exterior del bordillo, dejando por lo menos 3/4 del ancho de la acera al mismo nivel de rasantes de la misma antes del establecimiento del vado, de manera que no sufra variaciones en el tramo considerado el perfil longitudinal de la misma.

**6.2.5.- Canalizaciones de infraestructuras.**

Las canalizaciones de infraestructuras se situarán discurrendo por la red viaria y los espacios libres, siempre de dominio y uso público para evitar problemas de establecimiento de servidumbres sobre fincas privadas.



**6.2.6.- Alumbrado público.**

El alumbrado público podrá ser de brazo horizontal mural o de báculo o columna vertical colocado sobre la acera, siendo obligatoria la primera disposición cuando la distancia entre alineaciones de la edificación en el punto considerado sea inferior a cinco m (5 m).

Los báculos o columnas verticales se colocarán con una separación mínima de 1,25 m de las alineaciones oficiales en caso de tipologías edificatorias cuya edificación se sitúe sobre la alineación oficial, y de 1,00 m en caso contrario en que la edificación se retranquee respecto de la alineación oficial.

Las luminarias serán preferentemente cerradas, armonizando su diseño y tamaño con el emplazamiento función y altura de montaje.

Las redes de alimentación serán subterráneas.

Los componentes visibles de la red e instalaciones armonizarán con las características urbanas de la zona, y el nivel de iluminación dará satisfacción a los objetivos visuales deseados de seguridad en el tráfico rodado, seguridad en la circulación peatonal, señalización o balizamiento de itinerarios, o ambientación, estando sujetos en su aspecto exterior a selección y dictamen de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

**6.2.7.- Alcorques.**

Las aceras que se establecen según los tipos de sección de las calles, se acompañarán de alineaciones de arbolado plantados en alcorques contruidos con este fin, o bien en áreas terrazas lineales y continuas. La anchura libre mínima entre alcorque o borde de área terraza y alineaciones oficiales será de 1,00 m.

En el caso de construirse alcorques para el arbolado, éstos serán de forma cuadrada o circular, con dimensión mínima de anchura o diámetro de un metro (1,00 m), manteniendo una separación en planta entre centros de alcorques entre 4,50 m y 9,00 m dependiendo de las especies a plantar, concitando el respeto a los vados y accesos existentes o proyectados con la necesidad estética y ordenación regular.

Sus bordes se realizarán en fábrica de ladrillo a sardinel o testa en todo su perímetro, o se realizará con bordillos o elementos prefabricados. Por cada árbol se incluirá una pica perforada y hueca de 30 mm de diámetro mínimo y de 1 m de longitud que facilite el rendimiento de agua de riego. Asimismo se instalará la correspondiente red de riego por goteo para el arbolado de alineación.

**6.2.8.- Condiciones generales.**

El sistema viario se proyectará proporcionado a las necesidades del tránsito rodado y/o peatonal y tendrá su ejecución se realizará de forma que no se produzcan soluciones de continuidad, ni siquiera en la hipótesis de construcción por fases por lo que su trazado no podrá quedar incompleto en espera de prolongación futura con medios diferentes.

Los aparcamientos se ubicarán contiguos a las aceras y al margen de las bandas de circulación o, en su caso, en el interior de los portales, deben preverse estacionamientos para vehículos pesados y de transporte público.

Los pavimentos de calzada serán de aglomerado asfáltico en caliente, en calles con pendiente elevada u otros caso podrán acabarse con hormigón justificándolo adecuadamente, con una resistencia característica mínima de 150 kg/cm<sup>2</sup>.

Los firmes se dimensionarán de acuerdo con la Instrucción de carreteras del MOPTMA, y su control de calidad en la ejecución con el PG3 (Pliego de la Dirección General de Carreteras).

Los bordillos serán de hormigón prefabricado de hormigón con doble recubrimiento silíceo o de piedra. El pavimento de las aceras será antideslizante y deberá contar en cada caso con la aprobación previa del Ayuntamiento. En el proyecto se justificarán las soluciones de detalle que supriman barreras arquitectónicas para minusválidos.

En los casos de acceso a garajes para mas de dos vehículos se contará con un área de espera con una profundidad mínima de 5 m. desde la acera, que tendrá una pendiente no superior al 4%. Para un número de vehículos igual o inferior al señalado podrá suprimirse este área de espera.

En las calzadas para tráfico rodado se adoptará una pendiente longitudinal mínima de 4 por mil. Además se le darán las pendientes transversales precisas para el desagüe de las aguas pluviales de forma que no se produzcan encharcamientos en las superficie del pavimento.

**6.2.9.- Documentación mínima del proyecto.**

Memoria en la que se describa el proyecto, con referencia a la situación actual y las características de las adoptadas y en concreto a los conceptos siguientes:

- Tipos de suelo y su orografía.
- Trazado de la red viaria y conexión con la existente.
- Clasificación de las vías por categorías y tipos.
- Anejos en los que se incluyan cálculos justificativos, se refieran a tráfico, aparcamiento público, firmes y pavimento, trazados de vías y obras de fábrica.

Planos: se incluirán como mínimo los siguientes:

- Estado actual de los terrenos (escala mínima 1:1000) con curvas de nivel cada metro, especificando los límites del polígono objeto del estudio.
- Planta general con dimensiones de calzadas y aceras.
- Plano de replanteo.

- Plano de movimientos de tierra.
- Plano de perfiles longitudinales de las vías ( a escala horizontal 1:1000 y vertical 1:100)
- Plano de secciones transversales tipo.
- Plano de perfiles transversales a una separación máxima de 25 m.
- Plano de detalles.
- Plano de obras de fabrica.
- Plano de señalización.

Presupuesto conteniendo los siguientes documentos:

- Mediciones de todas las unidades y elementos de obra.
- Cuadro de precios unitarios, auxiliares y descompuestos.
- Presupuesto general.
- Fórmula de actualización de precios.
- Los restantes documentos exigidos por el Reglamento de Planeamiento.

### **ART.6.3.- RED DE VÍAS Y CAMINOS EN SUELO NO URBANIZABLE.**

#### **6.3.1.- Carreteras.**

Los márgenes de carreteras que discurren por el término están sometidos a las limitaciones y servidumbres que determina la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras para aquellas de titularidad estatal, y a las que determina la Legislación Autonómica sectorial correspondiente, que definen una zona de dominio público de 3 m. de anchura a ambos lados desde la arista de la explanación de la carretera en general aumentando a 8 m en caso de autopistas y autovías, afectando una zona de servidumbre en el primer caso de hasta 8 m y hasta 25 m en ambos márgenes para las autopistas y autovías, medidos desde la misma arista.

Se prevé la posible localización de sendas peatonales y arbolado en la zona de dominio público contigua a la zona de servidumbre. El arbolado, en su caso, se colocará a 2,50 m de la arista exterior de la explanación, con sendas peatonales de un ancho mínimo de 1 m.

#### **6.3.2.- Caminos.**

Los caminos públicos definen alineaciones en ambos márgenes de 5 m. medidos desde el eje del mismo.

### **ART.6.4.- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.**

Está constituido por los espacios libres públicos dedicados a la estancia de personas, creación de la imagen paisajística del entorno urbano, incorporación de formaciones vegetales en uniformidad o contraste cromático, y regeneración de espacios abiertos o urbanos para proporcionar calidad ambiental en el uso del espacio público y en la observación y contemplación.

Para las obras que se realicen sobre estos espacios se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

#### **6.4.1.- Alineaciones.**

Son las señaladas en los correspondientes planos de ordenación de las presentes Normas Subsidiarias. En cualquier caso se entenderá la existencia de un vial peatonal en el perímetro del espacio libre a efectos de establecer servidumbres de luces.

#### **6.4.2.- Topografía.**

Se mantendrán sin alteraciones substanciales las rasantes originales de las áreas destinadas a este fin, y las intervenciones que se realicen tenderán a evitar su degradación y vulnerabilidad con respecto a los procesos litológicos así como la estructura y textura de los materiales sobre los que se incida.

#### **6.4.3.- Materiales y texturas.**

Los materiales a utilizar se deberán adecuar al aspecto y características del paisaje, comportando el uso de fábricas de ladrillo y piezas cerámicas, preferentemente hechas a mano, piedras naturales y/o áridos vistos armonizando con la disposición y tipo de plantaciones.

La solución a incorporar tendrá en cuenta, en tamaño y forma, la escala del paisaje en que se sitúa.

Queda prohibida la ejecución de soluciones, e incorporación de materiales, que den como resultado grandes superficies de obra continua, elementos lineales de gran longitud, superficies artificiales impermeables o coloraciones en superficies distintas de las existentes.

#### **6.4.4.- Arbolado.**

El arbolado se podrá plantar en alineaciones, masas vegetales, áreas terrazas localizadas, zonas de ordenación natural o ajardinamiento.

En el caso de disponerse en alcorques, el volumen de excavación no será inferior de un metro cúbico. Si el árbol se planta en alcorques, la superficie de éste no será inferior a un metro cuadrado. La profundidad mínima de la excavación será de 0,60 m.

El estudio de la jardinería especificará los tipos de plantaciones procurando la inclusión de plantas autóctonas. se diseñarán los pasos peatonales y las áreas de reposo y de juego de niños.

El estudio se completará con la previsión del mantenimiento; conservación de la jardinería con riegos adecuados, limpieza de los espacios pavimentados, y de las condiciones de seguridad. Salvo justificación especial se adoptará el sistema de riego por goteo.

#### **6.4.5.- Documentación mínima del proyecto.**

Memoria en la que se describa el proyecto: definición de las obras, instalaciones y servicios, descripción de los elementos de señalización y mobiliario urbano ( señales, carteles, bancos, papeleras, etc. ) pavimentos : tipos y materiales, descripción de las áreas de reposo y de juego con el mobiliario que los integran, medición expresa de cada una de las plantaciones.

Planos: se incluirán como mínimo los siguientes:

- Planta general de paseos y construcciones.
- Planta general de instalaciones y redes de servicios.
- Planta general de plantaciones.
- Detalle de construcciones.
- Detalle de servicios.

Presupuesto conteniendo los siguientes documentos:

- Mediciones de todas las unidades y elementos de obra, incluso de las plantas.

#### **6.4.6.- Dotaciones v servicios.**

Los espacios de estancia, circulación y servicios o dotaciones de todo tipo que se incorporen, deberán adecuarse a las necesidades de los usuarios con movilidad reducida o con deficiencias sensoriales.

#### **6.4.7.- Infraestructuras.**

Las redes de infraestructura se adecuarán a lo señalado en el siguiente artículo 6.7. La red de riego deberá adecuarse a la utilización racional del agua de escorrentía, procurando garantizar un riego natural y eficaz que reduzca el consumo de agua y el coste de mantenimiento.

#### **6.4.8.- Protección.**

Los árboles existentes en el espacio libre deberán ser protegidos y conservados. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causas imponderables, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte. Toda pérdida de arbolado deberá ser repuesta de forma inmediata.

La necesaria sustitución del arbolado por deterioro u otras causas será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiera dar origen. La sustitución se hará con las especies más adecuadas desde el punto de vista edafológico.

### **ART.6.5.- ESPACIOS LIBRES DE PARCELA DE EQUIPAMIENTOS.**

Los distintos tipos de equipamientos deberán disponerse de forma que el suelo ocupado por la edificación se integre en la ordenación urbana, completando las zonas verdes y espacios libres con acondicionamiento que facilita la incorporación al paisaje urbano.

Se dispondrá en los espacios exteriores hidrantes de carga y suministro de agua que contemplen las condiciones del entorno de acuerdo con las medidas de protección contra incendios que establezcan los Servicios Técnicos municipales (como complemento de la NBE-CPI-91 y R.T.2-ABA. "Regla Técnica para los abastecimientos de agua contra incendios" CEPREVEN).

### **ART. 6.6.- OTRAS CONDICIONES DE EQUIPAMIENTOS.**

En el espacio exterior privado o no accesible son de aplicación las exigencias establecidas en el artículo 44 y las que a continuación se detallan:

#### **6.6.1.- Aparcamientos.**

Las plazas de aparcamiento que se establecen como de disposición y reserva obligatoria se consideran inseparables de las edificaciones a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente licencia municipal.

La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados mediante alguna de las soluciones siguientes:

- En la propia parcela, bien sea en espacio libre o edificado.
- En un espacio comunal, bien sea libre, en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente, o bien edificado.

Se entenderá por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano con las dimensiones de 5.00 m de longitud por 2,20 m de anchura como valores mínimos.

En los espacios libres que se destinen a aparcamiento de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación, debiendo hacerse compatible el uso con el arbolado.

#### **6.6.2.- Seguridad.**

Toda edificación deberá ser señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera opuesta. Los Servicios Municipales señalarán los lugares en que deberán exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar el tamaño, forma y posición del número del edificio.

Ninguna instalación de las edificaciones, elemento del cerramiento o evacuación, podrá sobresalir del plano de la alineación exterior desde la rasante de la acera hasta una altura de 3,40 m ni perjudicar la estética del espacio exterior.

El acceso a las edificaciones por el espacio exterior accesible deberá realizarse teniendo en cuenta criterios de seguridad y comodidad, y sin creación de barreras arquitectónicas a los usuarios. Por tanto, se prohíbe la incorporación de escalones o resaltes del pavimento en todo el acceso a las edificaciones, situar obstáculos en un ancho de 2,00 m y hasta una altura de 3,40 m, y la disposición de pavimentos deslizantes en períodos de lluvia e iluminación inadecuada.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones y medidas de seguridad en el espacio exterior no accesible, para garantizar la protección de las personas en el acceso a edificaciones principales y auxiliares.

### **6.6.3.- Vegetación.**

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 garantizará que durante el transcurso de las obras se protegerán los troncos de los árboles o éstos en su conjunto con un adecuado recubrimiento que impida su lesión o deterioro.

Los espacios exteriores no accesibles que se encuentren en la actualidad con vegetación arbórea, deberán conservar y mantener en buen estado lo existente cualquiera que sea su porte. En todo caso deberá ajardinarse con las especies locales el 50% de la superficie exterior no accesible, prohibiéndose expresamente la incorporación de otras variedades vegetales salvo el arbolado preexistente.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones o la eliminación de ornamentaciones vegetales con efectos de lograr una disminución y racionalización del consumo de agua para riego.

### **6.6.4.- Documentación mínima del proyecto.**

Memoria en la que se describa el proyecto: definición de las obras, instalaciones y servicios, descripción de los elementos de señalización y mobiliario urbano ( señales, carteles, bancos, papeleras, etc. ) pavimentos : tipos y materiales, descripción de las áreas de reposo y de juego con el mobiliario que los integran, medición expresa de cada una de las plantaciones.

Planos: se incluirán como mínimo los siguientes:

- Planta general de paseos y construcciones.
- Planta general de instalaciones y redes de servicios.
- Planta general de plantaciones.
- Detalle de construcciones.
- Detalle de servicios.

Presupuesto conteniendo los siguientes documentos:

- Mediciones de todas las unidades y elementos de obra, incluso de las plantas.

## **ART.6.7.- BASES DE CALCULO PARA LAS REDES Y PAVIMENTACIONES.**

### **6.7.1.- Alumbrado público.**

Las lámparas a utilizar serán preferentemente de vapor de sodio a alta presión o de vapor de mercurio de color corregido. Se evitará el uso de lámparas de vapor de sodio a baja presión por las disfunciones cromáticas que producen.

Se admitirá el uso de innovaciones técnicas de iluminación siempre que aúnen buen rendimiento y buenas características cromáticas.

En sendas peatonales y alumbrados ambientales se admiten luminarias con bajo control de deslumbramiento, cuando la potencia instalada sea reducida.

Como alternativa al uso de circuitos de alumbrado reducido, se valorará en cada caso la inclusión de reductores de potencia.

La red de alimentación de las luminarias será subterránea y discurrirá por el viario o áreas de dominio y uso público.

La red de alumbrado público se adecuará a las exigencias de iluminación establecidas en el cuadro adjunto, teniendo en cuenta en su disposición y selección su importancia como elemento caracterizador del espacio urbano. Los valores de iluminancia que se establecen deberán tener en cuenta el coeficiente de reflexión del pavimento.

**TABLA. NIVELES DE ILUMINACIÓN**

tipo de calle	luminancia (lux)	uniformidad media	lámpara recomendada
CALLE PRINCIPAL	12-15	0.30-0.40	VSAP
CALLE LOCAL	7-12	0.25-0.30	VSAP
SENDA PEATONAL Y ZONA VERDE	5-7	0.15-0.20	VSAP VMCC

Se admitirán para el control del deslumbramiento luminarias de tipo "cut-off" y "semi cut-off".

Los criterios de diseño a utilizar son los siguientes:

- En calles principales. Función de la seguridad, orientación y referencia del entorno. Atención a la uniformidad longitudinal, al reforzamiento del nivel de iluminación en cruces y en puntos singulares de la calzada. Iluminación de los aledaños de la misma.
- En calles locales. Función de la seguridad vial y ciudadana. Código de iluminación claro para reconocimiento de itinerarios peatonales y orientación de conductores. Atención a la uniformidad longitudinal y adecuación a la escala del entorno.
- Sendas peatonales y zonas verdes. Función de seguridad ciudadana, ambientación y orientación. Reforzamiento del carácter estático en zonas de estancia. Iluminación de elementos relevantes (fachadas, monumentos, masas arbóreas, topografía, etc.).

El centro de mando y maniobra, que deberá estar dotado de accionamiento automático, cuando sea posible se integrará en la edificación alledaña o en el mismo centro de transformación. Cuando esto no ocurra, el centro de mando tendrá el carácter de mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general del espacio público, su ubicación, acabados, etc.

Todos los puntos de luz estarán adecuadamente cimentados (según las normativas vigentes) así como conectados a tierra bien sea mediante pica individual o bien mediante tendido al efecto.

#### **6.7.2.- Distribución de energía.**

El cálculo de las redes de distribución de energía en baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes, previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MIBT 010 y el grado de electrificación deseado para las viviendas. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y, en el cálculo de las redes se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes siguientes:

##### **SECTOR RESIDENCIAL:**

NUMERO DE ACOMETIDAS	DE	COEFICIENTE SIMULTANEIDAD	DE
2		0.95	
3		0.90	
4		0.85	
5		0.80	
6		0.75	
7 Y MÁS		0.70	

##### **SECTOR AGROPECUARIO O INDUSTRIAL**

Nº DE PARCELAS SUMINISTRADAS DESDE CENTRO DE TRANSFORMACIÓN.	DE	COEFICIENTE SIMULTANEIDAD	DE
1		1	
2		1	
3		0.95	
4		0.95	
5		0.90	
6		0.90	
7		0.85	
8 Y MÁS		0.85	

Sólo se admitirán tendidos aéreos de media y baja tensión en Suelo No Urbanizable. En Suelo Urbano y Urbanizable la red se canalizará subterránea bajo la red viaria y espacios de dominio y uso público.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada, y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona. Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación subterránea siempre que se resuelva su acceso directo desde la vía pública, y su drenaje directo a la red de alcantarillado.

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y en aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de la prestación del servicio lo exija. En este caso la utilización del suelo se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc.

#### **6.7.3.- Abastecimiento de agua Potable.**

Los costes de las infraestructuras de conexión para el suministro de agua potable a las diferentes actuaciones serán a cargo del promotor o promotores de las actuaciones urbanísticas derivadas de la Revisión de las Normas Subsidiarias, así como, todos los proyectos de redes de agua potable deberán cumplir las normas de abastecimiento de agua del órgano competente por razón de la materia.

Cuando la procedencia de agua de suministro domiciliario no sea directa de la red municipal, para su primera implantación deberá adjuntarse autorización del Órgano competente en materia de aguas, descripción de su procedencia, análisis químico y bacteriológico, emplazamiento y garantía del suministro, así como compromiso y procedimiento de control periódico de la potabilidad para el suministro de poblaciones, de forma que se cumplan los requisitos de calidad expresados en el Real Decreto 1423/1982, de 18 de junio, en aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979, de 16 de marzo.

En el caso de existir diversas o próximas captaciones de un mismo acuífero subterráneo, se recomienda concentrar la captación en un único pozo a fin de racionalizar y controlar el consumo.

En cualquier caso los promotores de las actuaciones urbanísticas deberán garantizar la fuente de suministro, incluyendo tal obligación incluso la realización, a su costa, de potabilizadoras o desaladoras. Esta obligación será especialmente exigible en los núcleos costeros.

Cualquier instalación de elevación colectiva del agua deberá disponer al menos de dos bombas.

En caso de ser necesarios depósitos de regulación, su capacidad será la suficiente para regular al menos la dotación media diaria.

Los elementos privados contenedores o acumuladores de agua conectados de forma directa o indirecta a la red de suministro, tales como acequias, aljibes, estanques para riego o albercas, indistintamente a la clase de suelo en donde se sitúen, que no formen parte de las instalaciones de infraestructura de la propia red, tendrán una capacidad no superior a 13 m<sup>3</sup> en condiciones de aforo máximo.

Cualquier elemento privado de acumulación de agua superficial de capacidad superior a 13 m<sup>3</sup> se considerará piscina. Toda piscina con independencia del sistema de alimentación que utilice deberá estar dotado de un sistema de depuración terciaria del agua almacenada, prohibiéndose el vertido directo a cauce libre o público, debiendo en todo caso disponer de sistema de utilización posterior del agua desechada.

Las piscinas privadas tendrán una capacidad de acumulación no superior a 100 m<sup>3</sup>, se exceptúan las localizadas en complejos deportivos y recreativos de titularidad municipal.

Ante la necesidad de racionalizar el consumo de agua como recurso escaso, se considerará a todos los efectos consumo suntuario aquel que exceda de 24 m<sup>3</sup> por mes y por vivienda (equivalente a un consumo de 200 litros por habitante y día, con una media familiar de cuatro miembros por vivienda) con independencia del sistema de suministro utilizado.

Se considerarán aptas las aguas que reúnan las condiciones generales de potabilidad química y bacteriológica que determinan las disposiciones vigentes. Si no existe garantía suficiente o cuando se prevea que las redes puedan ser fácilmente contaminadas se dispondrá de una instalación automática de depuración.

Se adoptará preferentemente el sistema de anillos cerrados; que será obligatorio cuando los ramales tengan longitud superior a 1000 metros. Los materiales cumplirán las normas UNE correspondientes, se utilizarán preferentemente tuberías de polietileno, fibrocemento o PVC con juntas de tipo "presión" debidamente homologadas y diámetro interior. Cualquiera que sea la tubería a utilizar, estará homologada por organismo competente.

La presión del agua en los puntos de consumo debe estar comprendida entre 1 y 5 atmósferas; en los casos en que sea superior a 5 atmósferas deben preverse válvulas reductoras.

La dotación mínima incluyendo servicios comunes, será de 200 litros/habitante/día y 20 m<sup>3</sup>/día/ha. de suelo industrial en su caso. Si el suministro dependen de fuentes propias o cuando no hay garantía suficiente del suministro de la red general, se preverán depósitos o aljibes con capacidad suficiente para almacenar el agua para consumo durante un mínimo de 2 días.

#### **6.7.4.- Red de distribución de agua. Red de riego. Hidrantes contra incendios.**

La disposición y trazado de la red de distribución urbana tenderá a ser mallada en las conducciones de mayor jerarquía.

La instalación deberá garantizar una presión normalizada de 15 atmósferas. Las acometidas domiciliarias deberán contar con llave de paso registrable según modelo dictado por el Ayuntamiento.

Los materiales constitutivos de la red podrán ser de los sancionados como adecuados por la práctica, pudiendo utilizarse entre otros la fundición dúctil o gris, el acero, el fibrocemento de presión el policloruro de vinilo (PVC) y el polietileno de alta y baja densidad.

En cualquier caso los materiales de las tuberías deberán acreditar el cumplimiento de la normativa de calidad, teniendo una resistencia suficiente a la presión interior y una estanqueidad adecuadas. Los materiales cumplirán las condiciones requeridas por el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua (MOPU 1.974).

La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar en los puntos más desfavorables la desaparición del cloro residual por estancamiento. Además se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido. A título orientativo, no se deberán sobrepasar los valores de 0,6 m/sg como velocidad mínima de circulación y 2,50 m/sg como velocidad máxima, pudiendo admitirse en tramos cortos velocidades algo superiores y siempre en las conducciones de mayor nivel jerárquico.

El recubrimiento mínimo de la tubería en la zona en donde pueda estar sometida a cargas de tráfico rodado no será inferior a 1 m medido desde la generatriz superior de la tubería. En el resto de los casos la profundidad mínima tolerable será de 0,60m, siempre medidos desde la generatriz superior de la tubería. El diámetro nominal mínimo permitido en redes de distribución será de 80 mm.

A efectos del cálculo de la demanda de agua se establece un mínimo de 250 litros por habitante y día al que se le aplicará un coeficiente de punta de 2,4.

Se preverá en la red que se proyecte una presión residual mínima en la entrada de las parcelas de 15 m.c.a.

En todos los sectores de suelo apto para urbanizar y en las unidades de actuación se preverán hidrantes contra incendios, de las características adecuadas a las requeridas por el Servicio municipal o regional contra incendios a que quede adscrito el municipio. La disposición de los mismos, sin perjuicio de que la normativa específica establezca condiciones más restrictivas, será tal que no existirán distancias superiores a los 150 metros lineales entre dos consecutivos, medidos sobre áreas de dominio y uso público con capacidad para el acceso de vehículos para extinción de incendios, para áreas industriales y residenciales de alta densidad de población, y de 200 metros lineales, en idénticas condiciones, para áreas residenciales unifamiliares de baja densidad (menor o igual que 15 viviendas por hectárea).

#### Documentación mínima del proyecto.

- Memoria en la que se describa el proyecto, con referencia a la situación actual del abastecimiento y a las características de la solución adoptada, cálculos justificativos, depósitos reguladores, distribución interior, así como la previsión y valoración de su mantenimiento.
- Planos: se incluirán como mínimo los siguientes:
  - Plano general de la red.
  - Plano de conducción del abastecimiento.
  - Plano de detalles y obras especiales.
- Presupuesto conteniendo los siguientes documentos:
  - Mediciones de todas las unidades y elementos de obra.
  - Cuadro de precios unitarios, auxiliares y descompuestos.
  - Presupuesto general .
  - Fórmula de actualización de precios.

#### **6.7.5.- Red de evacuación y saneamiento.**

Cuando la evacuación de aguas pluviales se realice por tuberías, el drenaje superficial se producirá por sumideros de rejilla convenientemente dimensionados. En tramos separativos la red de aguas pluviales se descargará a través de tuberías de diámetro no inferior a 0,15 m, hacia un dren, cuneta, curso de agua próximo o bien hacia el terreno a través de un pozo filtrante.. Esta última solución se admitirá en el caso de que el suelo sea suficientemente permeable, si bien los pozos de filtrado nunca se dispondrán bajo áreas de tránsito rodado a fin de evitar problemas de hundimiento de las mismas.

En tramos unitarios se descargará directamente a la red de alcantarillado, conectándose el sumidero con la canalización o alcantarilla a través de pozos de registro. En todos los puntos bajos de la red viaria se situarán sumideros o absorbedores de aguas pluviales, y en cualquier caso cada 50 m de desarrollo de la red.

Los aliviaderos de crecida se dimensionarán, salvo justificación expresa, para una disolución de 5:1 (cinco partes de agua de lluvia por una de aguas residuales) y se situarán tan próximos a los cauces naturales como sea posible.

La velocidad máxima del fluido en la tubería será de 3 m/sg , pudiendo admitirse hasta 6 m/sg en tramos cortos y reforzados para evitar problemas de abrasión, por arrastre de partículas sólidas, del material de la canalización. La velocidad mínima será de 0,5 m/sg a fin de evitar deposiciones de material y estancamientos, caso de ser inferior será exigible la disposición de cámaras de descarga o de limpieza en las cabeceras de los ramales, que serán de 0,6 m3 para ramales inferiores a 0,3 m de diámetro y de 1,00 m3 para canalizaciones superiores.

La red estará formada por tubos de hormigón vibrocentrifugado o vibropresado para secciones de hasta 0,60 m de diámetro, debiendo ser de hormigón armado para secciones superiores. Las uniones serán por enchufe y campana con junta elástica. Podrán utilizarse también tuberías de fibrocemento sanitario, policloruro de vinilo (PVC) y polietileno. Las juntas serán del tipo señalado.

En cualquier caso los materiales de la red cumplirán las condiciones establecidas por el Pliego de Condiciones Facultativas para abastecimiento y saneamiento (MOPU) y se acreditará el cumplimiento de su correspondiente normativa de calidad. Las tuberías se asentarán sobre un lecho adecuado.

En las conducciones y alcantarillas colectoras la sección nominal mínima será de 0,25 m. Este diámetro podrá reducirse en las acometidas domiciliarias a 0,15 m. En este último supuesto las pendientes mínimas exigibles serán 1,25% (1 en 80).

Los pozos de registro o resalto se dispondrán en todos los cambios de alineación, tanto vertical como horizontal, y así mismo en las cabeceras de todos los ramales. La distancia máxima entre pozos consecutivos será de 50 m. Las tuberías se situarán a una profundidad mínima de 0,75 m medida desde la generatriz superior externa de la conducción. Cuando atraviese áreas sometidas a tránsitos rodados, y sin perjuicio de los refuerzos mecánicos que procedan, la profundidad mínima será de 1,20 m.

En el Suelo Urbano y Urbanizable se prohíbe expresamente la existencia de puntos de vertido no conectados a la red municipal, salvo en los casos previstos en las presentes Normas Subsidiarias.

En Suelo No Urbanizable el saneamiento deberá incorporar depuración individual o compartida, admitiéndose la solución de fosa séptica y la de tanque "Imhoff", siempre que técnica y económicamente se garantice una correcta ejecución y mantenimiento, prohibiéndose expresamente el uso de pozos negros estancos o filtrantes.

Las fosas sépticas estarán compuestas de dos compartimentos, de dimensiones con una relación 4:1 (el primero 4 veces superior en volumen al segundo) accesibles por tapas superiores, que deberán cumplir la NTE-40 respecto de la relación población/caudal servido, tipo de terreno, profundidad de la capa freática, etc.

En cualquier caso cuando las aguas residuales, una vez tratadas se viertan al terreno, deberán proyectarse las instalaciones necesarias para que la evacuación se produzca adecuadamente (zanjas filtrantes, filtros de arena, etc.).

Los puntos de vertido de las aguas residuales en Suelo No Urbanizable deberán unificarse siempre que la topografía y la proximidad de las zonas que produzcan vertido lo permitan.

#### Documentación mínima del proyecto.

- Memoria en la que se describa el proyecto, con referencia a la situación actual del saneamiento y a las características de la solución adoptada: tipo de red y depuración de sus aguas residuales, materiales a emplear y soluciones constructivas, y un anejo en el que se recojan los cálculos justificativos de la red y de la depuración.
- Planos: se incluirán como mínimo los siguientes:
  - Planta general de la red.
  - Perfiles longitudinales.
  - Plano de desagüe de la red y estación depuradora si procede.
  - Plano de detalle y obras especiales.
- Presupuesto contenido en los siguientes documentos:
  - Mediciones de todas las unidades y elementos de obra.
  - Cuadro de precios unitarios, auxiliares y descompuestos.
  - Presupuesto general.
  - Fórmula de actualización de precios.

#### **6.7.6.- Otras redes y condiciones generales.**

##### **Telefonía.**

Se preverán conductos y arquetas para la instalación de red telefónica subterránea. La instalación de estos conductos será obligatoria en todos los sectores urbanizables y unidades de actuación del suelo urbano del municipio.

##### **Televisión y FM.**

En todos los sectores urbanizables del Parque Natural del Cabo de Gata-Níjar, se exigirá la instalación de una red subterránea para transmitir las señales de Televisión y FM debiendo instalarse una sola antena para toda la urbanización.

En las unidades de actuación de suelo urbano del parque natural se dejarán tubos y arquetas colocados para que el Ayuntamiento, en su día, pueda instalar la red colectiva de señales de TV y FM.

##### **Relleno de zanjas y compactaciones.**

Se hará de acuerdo con el pliego de condiciones de la Dirección General de Carreteras (PG 3). En casos precisos se recurrirá a rellenar con grava-cemento para garantizar que no se formen baches.

Encima de cada tubo ( entre 15 y 35 cm. de distancia se colocará una cinta de señalización con los siguientes colores: roja para las líneas eléctricas, verde para la red de agua potable, amarillo para la red de alcantarillado, y azul para las redes de telecomunicaciones. Estos colores podrán ser modificados por acuerdo municipal.

##### **Comprobación de calidad.**

Los ensayos de laboratorio y demás gastos precisos para la comprobación de la calidad de las obras de urbanización serán a cargo del promotor, debiendo incluir en los proyectos un anejo específico con el detalle de los mismos.

Terminada la obra se justificará documentalmente ante el Ayuntamiento la realización de dichos ensayos.



**CAPITULO VII - NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN**

**ART. 7.1.- ALCANCE Y CONTENIDO.**

**ART. 7.2.- PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE.**

7.2.1.- Protección medioambiental.

7.2.2.- Vertidos sólidos (basuras).

**ART. 7.3.- PROTECCION DEL PAISAJE Y DE LA IMAGEN Y ESCENA URBANA.**

7.3.1.- Protección del paisaje natural.

7.3.2.- Protección el perfil del núcleo.

7.3.3.- Conservación del trazado y de la trama urbana del casco antiguo.

7.3.4.- Conservación de los espacios.

7.3.5.- Cierres de parcela, cercas y vallados.

7.3.6.- Supresión de barreras físicas.

7.3.7.- Mobiliario urbano.

7.3.8.- Elementos de servicio público.

7.3.9.- Anuncios.

7.3.10.- Señalización de tráfico.

7.3.11.- Tendidos y elementos de infraestructura y servicios.

7.3.12.- Obras de urbanización para mejora de la escena y ambiente urbanos.

7.3.13.- Servidumbres urbanas.

**ART. 7.4.- PROTECCION DEL PATRIMONIO EDIFICADO.**

7.4.1.- Articulación de la protección.

7.4.2.- Régimen de usos.

7.4.3.- Estructura y tipos de protección.

7.4.4.- Protección individualizada de elementos.

7.4.5.- Protección de zonas urbanas.

7.4.6.- Protección de vistas.

7.4.7.- Niveles de intervención sobre el patrimonio edificado. Tipos de obra.

7.4.8.- Obras permitidas según el grado de protección individualizada.

7.4.9.- Ordenanza de conservación periódica de fachadas.

7.4.10.- Ordenanza de atenuación y eliminación de impactos.

**CAPITULO 7**

**NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN**

**ART. 7.1.- ALCANCE Y CONTENIDO.**

1. Regulan de forma general, y para la totalidad del término municipal, las condiciones de protección del medio ambiente y el patrimonio social, cultural y económico de la comunidad, dentro del cual se encuentra entre otros el arquitectónico.
2. Si bien toda la Normativa Urbanística establecida por las Normas Subsidiarias se dirige a estos fines de protección, en el presente Capítulo se desarrollan específicamente las condiciones generales referentes a los siguientes extremos:
  - A. Protección medio ambiental, ecológica y de los niveles de confort.
  - B. Protección del paisaje y de la imagen y escena urbana.
  - C. Protección del patrimonio edificado.
3. La responsabilidad de la apariencia y conservación tanto del medio natural como del medio urbano corresponde en primer lugar al Ayuntamiento, y por tanto cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio.

Consiguientemente podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, de instalaciones o actividades, o cualquier otro tipo de permiso, que pueda conllevar un atentado medioambiental, estético o inconveniente para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido por estas Normas.

La responsabilidad alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para la consecución de los objetivos que se pretenden. Así mismo y en función de ello, todos los ciudadanos tienen el derecho y la obligación de denunciar a las autoridades municipales aquellos actos de edificación o actividades que supongan un peligro para la salubridad y para la naturaleza, a las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenacen ruina o aquellas que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.) algún daño o actuación que lesione los valores medioambientales, naturales o urbanos, que caracterizan al término municipal.

**ART. 7.2.- PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE.****7.2.1.- Protección medioambiental.**

Estas Normas regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección ecológica del medio natural y de los niveles de confort y seguridad para las personas y la naturaleza.

Se refieren a los siguientes extremos:

- Vertidos sólidos (basuras).
- Vertidos líquidos (aguas residuales).
- Vertidos gaseosos.
- Contaminación acústica y vibratoria.
- Protección contra incendios.
- Desarrollo de actividades diversas.

**7.2.2.- Vertidos sólidos (basuras).**

Los residuos sólidos, a efectos de orientar su punto de vertido según las Normas Subsidiarias, se clasifican en:

1. Residuos de tierras y escombros. Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado y desmonte de terrenos, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente.
2. Residuos orgánicos. Aquellos procedentes de actividades domésticas y orgánicas, que no contienen tierras ni escombros, y en general no son radiactivos, ni procedentes de la minería o de la limpieza de fosas sépticas. Se consideran excluidos de este apartado los procedentes de actividades industriales y hospitalarias que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.

Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas se establecerán por el Ayuntamiento, de acuerdo con la Normativa, directrices y Programas Coordinados de Actuación en estas materias aprobados por la Comunidad de Andalucía, Planes sectoriales, Ley 42/1.975, de la Jefatura del Estado, sobre desechos y residuos sólidos urbanos, características medioambientales del emplazamiento y política de actuación del ámbito supramunicipal, así como el Real Decreto 1.163/1.986, de 13 de junio, que lo modifica.

Se prohíbe en todo el término municipal la instalación de vertederos de residuos tóxicos o de cualquier otro tipo que no corresponda a residuos de origen domiciliario o agrícola.

La creación de vertederos estará sujeta a la obtención de previa licencia de obras y de apertura, debiendo presentar los correspondientes proyectos y estudios de impacto ambiental. En cualquier caso tendrán la consideración de actividad sujeta a la Ley 7/94 de Protección Ambiental y Reglamentos que la desarrollan.

**7.2.3.- Vertidos líquidos (aguas residuales).**

Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración previa realizada por procedimientos adecuados a las características del afluente y de los valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo los niveles y valores establecidos en el Decreto 2414/1961 que constituye el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, Orden del Ministerio de la Gobernación de 15 de marzo de 1963, Decreto de la Presidencia del Gobierno, Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 14 de abril de 1980 y ley 7/94 de Protección Ambiental y Reglamentos que la desarrollan.

Todo proceso industrial deberá garantizar, durante todo el período de actividad, un vertido a la red general de saneamiento cuyas características están comprendidas dentro de la totalidad de las siguientes determinaciones:

1. Ausencia de materias inflamables.
2. PH comprendido entre cinco con cinco (5,5) y nueve con cinco (9,5).
3. Temperatura de emisión a la salida de la parcela inferior a 40º centígrados.
4. Ausencia de sustancias capaces de producir corrosiones y/o abrasiones en las instalaciones electromecánicas de las depuradoras o de las conducciones.
5. Materias sedimentables en cuantía menor a quinientos miligramos por litro (500 mg/l).
6. Materias en suspensión en cuantía menor de mil miligramos por litro (1.000 mg/l).
7. Demanda bioquímica de oxígeno (D805) menor de seiscientos miligramos por litro (600 mg/l).
8. Aguas residuales radiactivas de una vida media o concentración tal que no exceda los límites fijados por las autoridades sanitarias.
9. Aquellos que contengan sólidos, líquidos o gases tóxicos o venenosos en suficiente cantidad para que por sí o por reacción con otros líquidos residuales reduzcan o interfieran los procesos de tratamiento, constituyan peligro para personas o animales, creen molestias públicas o condiciones peligrosas en las aguas receptoras del efluente de la planta de tratamiento.
10. Aguas residuales que contengan sustancias que no puedan tratarse con las instalaciones existentes en la estación depuradora de aguas residuales, o que puedan tratarse pero sólo en un grado tal que el efluente de la planta no cumpla con los requerimientos de la Comisaría de Aguas correspondiente.
11. Así mismo, será preceptivo el informe del Organismo gestor de la Depuración de las aguas residuales sobre la adecuación de las industrias que pretenden instalarse en suelo que vierta a la estación. Dicho informe tendrá carácter previo a la concesión de la licencia de edificación o de actividad.

Se prohíbe el vertido de aguas residuales a pozos negros, autorizándose excepcionalmente, donde no exista red de saneamiento y en ningún caso en suelo urbano.

**7.2.4.- Vertidos gaseosos.**

Quedan prohibidas las emisiones a la atmósfera de elementos radiactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en el Decreto 833/1.975, del Ministerio de Planificación del Desarrollo y en su desarrollo posterior, en el Decreto 2.414/1.961 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas así como en su desarrollo posterior, en la Orden del Ministerio de Industria de 18 de octubre de 1976 y en la Ley 7/94 de Protección Ambiental y Reglamentos que la desarrollan.

La evacuación de polvos, gases, vapores y humos, producto de combustiones o de actividades se realizará a través de chimeneas cuya desembocadura sobrepasará en 1 metro la altura del edificio mas alto en un radio de 15 metros.

**7.2.5.- Contaminación acústica y vibratoria.**

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en la Norma Básica de la Edificación NBE-CA88, el Reglamento de Actividades clasificadas citado anteriormente, la Orden de la Presidencia del Gobierno de 10 de junio de 1.965, las Normas Técnicas y Reglamento que regulan la seguridad e higiene en el trabajo y la Ley 7/94 y reglamentos que la desarrollan.

En el medio ambiente exterior, no se podrá producir ningún ruido que añadido al generado por el ambiente sobrepase los siguientes niveles:

	NIVELES LIMITE (dBA)	
HORARIO	7 a 23 h	23 a 7 h
ÁREAS INDUSTRIALES	70	50
ÁREAS RESIDENCIALES	55	40

La medición se realizará en el exterior de la actividad y a 1.5 m. de la fachada o limite de la propiedad de las actividades generadoras de ruidos.

Cuando el nivel de ruido de fondo, medido en el mismo horario y condiciones supere el valor límite establecido en el cuadro anterior se considerará el valor aquel como límite autorizable.

En el interior de los edificios el nivel de ruido no podrá superar, como consecuencia de las fuentes sonoras no situadas en los mismos, los siguientes valores:

		NIVELES LIMITE (dBA)	
HORARIO		7 a 23 h	23 a 7 h
ÁREAS RESIDENCIALES	Dormitorios	70	50
	Otros	55	40

La medición se realizará en el interior de la sala a 1 m. de las paredes y a 1.50 m. de las ventanas. Si las mediciones se realizan con las ventanas abiertas los límites expresados se aumentarán en 5 dBA.

Cuando el nivel de ruido de fondo, medido en el mismo horario y condiciones supere el valor límite establecido en el cuadro anterior se considerará el valor aquel como límite autorizable.

En los inmuebles en los que coexistan viviendas y otros usos autorizados, no se permitirá la instalación, funcionamiento o uso de ninguna máquina o instalación que cuyo nivel de emisión sonora exceda de 80 dBA.

Los valores máximos permitidos de vibraciones serán los siguientes:

- En la zona de máxima proximidad al elemento generador de vibraciones: 30 pals.
- En el límite del recinto: 17 pals.
- En la vía pública o fuera del recinto: 5 pals.

El control de los niveles sonoros y las vibraciones exigirá la inclusión en los proyectos de actividades generadoras de este tipo de contaminación de un estudio específico de los niveles previos a la implantación de la actividad, así como de las consecuencias que la nueva instalación producirá en los mencionados parámetros.

En cualquier caso, previamente al inicio de la actividad deberá comprobarse por la Policía Local la eficacia de los aislamientos y medidas correctoras adoptadas.

**7.2.6.- Protección contra incendios.**

Las construcciones e instalaciones en su conjunto, y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección contra el fuego establecidas por la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-91 y por las normas de prevención de incendios por tipo de actividad.

- Turística: Orden del Ministerio de Comercio y Turismo de 25-9-79.
- Sanitaria: Orden del Ministerio de Sanidad y Seguridad Social de 24-10-79.
- Educativa: Orden del Ministerio de Educación y Ciencia de 13-11-84.
- Espectáculos: Circular de la Dirección de la Seguridad del Estado de 11-5-84.

**7.2.7.- Desarrollo de actividades diversas.**

1. Queda prohibida la implantación de cualquier tipo de instalación en la cual se manipulen materiales radiactivos, excepto los destinados a usos sanitarios.

2. La realización de maniobras militares requerirá de un Estudio de Impacto Ambiental cuando afecte a una superficie superior a 100 has.
3. Las canteras y explotaciones mineras a cielo abierto presentarán previamente al inicio de su actividad el Plan de restauración de las zonas afectadas, debiendo avalar el presupuesto de ejecución del mencionado plan como garantía de su ejecución.
4. Los cementerios de coches requerirán de la presentación del correspondiente estudio de impacto ambiental, no pudiéndose ubicar a menos de 2000 metros de cualquier núcleo de población tanto en suelo urbano como en no urbanizable. Deberán garantizar que el acopio de vehículos en ningún caso superará las 50 unidades, debiendo depositar el aval que se establezca para garantizar la retirada periódica de los vehículos.
5. Las actividades se encuentran sometidas al régimen específico de aplicación que les corresponde siendo, entre otras:
  - Espectáculos públicos y Actividades Recreativas. Real Decreto 2816/1982, del Ministerio del Interior.
  - Espectáculos Taurinos. Orden del Ministerio de la Gobernación, de 15 de marzo de 1962.

### **ART. 7.3.- PROTECCION DEL PAISAJE Y DE LA IMAGEN Y ESCENA URBANA.**

#### **A.- DEL PAISAJE NATURAL.**

##### **7.3.1.- Protección del paisaje natural.**

Las presentes Normas Subsidiarias establecen la protección del paisaje natural, en los diferentes ámbitos en relación con sus valores intrínsecos, a través de la Normativa Específica del Suelo No Urbanizable que se trata específicamente en el Capítulo correspondiente de la presente Normativa Urbanística.

En dicho Capítulo se establecen las condiciones en que podrán ejecutarse las edificaciones y desarrollarse los usos y actividades permitidos de acuerdo a los valores a proteger y el fomento de los mismos y del entorno rústico y natural.

En consecuencia con ello, con el fin de lograr la conservación de la estructura del paisaje tradicional, han de tenerse en cuenta de forma general las determinaciones relativas a:

- a) Protección de la topografía, impidiendo actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno.
- b) Protección de cauces naturales y del arbolado de ribera correspondiente a los mismos, así como de acequias y canales.
- c) Protección de plantaciones y masas forestales.
- d) Protección de caminos de acceso al núcleo, vías pecuarias, etc.

#### **B.- DE LA IMAGEN DEL NÚCLEO URBANO Y DE LA ESCENA URBANA.**

##### **7.3.2.- Protección del Perfil del núcleo.**

Se deberá cuidar el perfil característico del núcleo urbano desde el exterior, para lo cual se evitará la ruptura del mismo, existente en la actualidad, y especialmente el correspondiente al casco antiguo, con la aparición de elementos cuyas características sean desproporcionadas, bien en altura, bien en masa edificada, etc., o sus texturas sean inconvenientes, por contraste respecto del conjunto. En función de ello se atenderá al tratamiento de las edificaciones en las zonas de borde del núcleo que conforman la fachada de este.

Así mismo, se prohibirá cualquier cartel publicitario en las zonas de borde y perímetro del núcleo, o en cualquier otro punto que pueda desfigurarse su perfil.

##### **7.3.3.- Conservación del trazado y de la trama urbana del casco antiguo.**

Se protegerá y conservará, y repararán daños, de la trama urbana que caracteriza a los cascos antiguos, impidiendo la desaparición de alineaciones originales con pretextos de la regularización de las mismas. Se cuidará especialmente, en su caso, el tratamiento superficial de las áreas urbanas que en dichos cascos se contengan, debiendo hacerse referencia a las tipologías, fábricas y otros elementos propios del núcleo.

##### **7.3.4.- Conservación de los espacios.**

Los espacios interiores a las parcelas, y no accesibles al público como por ejemplo los interiores de parcela, patios de manzana y espacios abiertos en pro indiviso, deberán ser conservados y cuidados por sus propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Estarán debidamente cerrados. El mismo tratamiento se dará a los solares no edificados.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad.

Los espacios exteriores accesibles al público serán mantenidos por el Ayuntamiento o por los particulares de la zona si las presentes Normas definen la obligatoriedad de constituir una Entidad Urbanística Colaboradora de conservación para mantenerlos.

##### **7.3.5.- Cierres de parcela, cercas y vallados.**

En correspondencia con lo establecido en las Normas Generales de la Edificación de la presente Normativa Urbanística, los elementos opacos de los cerramientos de parcelas deberán realizarse con mampostería de piedra seca o enfoscados y pintados o encalados en blanco.

Los elementos metálicos se miniarán para protegerlos de la corrosión, salvo que se trate de elementos galvanizados. Después se pintarán en colores oscuros o blanco, admitiéndose también tratamientos de pavonado, etc.

El cerramiento de las parcelas deberá situarse en la alineación oficial.

Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de los solares que se conformen tendrán la obligación de efectuar el cerramiento en el plazo de seis meses a partir de la terminación de las obras de pavimentación. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será igualmente obligatorio el cerramiento de la misma situándolo así mismo en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en el mismo plazo señalado anteriormente, contado a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

#### **7.3.6.- Supresión de barreras físicas.**

Se atenderá a la supresión de barreras físicas para permitir el normal uso de los espacios públicos por personas disminuidas, ancianos, niños, coches de niños, etc., mediante la disposición de rebajes en bordillos de aceras, rampas de acceso a edificios o por vías públicas.

#### **7.3.7.- Mobiliario urbano.**

Cualquier elemento que se pueda conceptuar como mobiliario urbano (banco, papeleras, señales de tráfico, semáforos, fuentes, etc.) que se realicen en materiales distintos de la piedra natural o artificial, deberán ser pintados en blanco, verde oscuro, gama de tierras y marrones, grises oscuros o negro.

#### **7.3.8.- Elementos de servicio público.**

El emplazamiento de cualquier elemento del servicio público en las calles y espacios públicos, que no se puedan conceptuar como mobiliario urbano, tales como kioscos de cualquier tipo, cabinas telefónicas, etc., no podrán ocupar una superficie en planta superior a los doce metros cuadrados (12 m<sup>2</sup>) en su posición de actividad. Se exceptúan de este requisito las marquesinas de espera de medios de transporte, las terrazas para expender refrescos de temporada, y otros elementos cuya ocupación de la vía pública sea por concesión de duración anual inferior a los tres meses.

La anterior limitación de la superficie ocupada no regirá para los espacios públicos destinados a zona verde para los que regirán las condiciones establecidas en la ordenanza de la zona correspondiente.

Todos los elementos, con independencia de las condiciones de explotación, se emplazarán de forma que no alteren el normal uso de otros elementos urbanos, y en cualquier caso dejen una sección libre para el paso de peatones medida desde cualquier punto del perímetro de suelo dedicado a este uso igual o superior a tres metros. Su aspecto y acabado deberá adecuarse a lo señalado en la norma anterior.

#### **7.3.9.- Anuncios.**

Se prohíbe expresamente:

- A. La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianeras de la edificación, aunque fuese provisional o circunstancialmente, que no esté ligada directamente a la actividad que se desarrolle en la edificación que las soporta.
- B. La publicidad acústica.

Para la fijación directa de carteles sobre edificios se considerarán las siguientes restricciones:

1. Sobre los edificios, muros, vallas y cercas sometidos a un régimen específico de protección o considerados de interés, los anuncios guardarán el máximo respeto al lugar en donde se ubiquen, permitiéndose exclusivamente en planta baja, sobre los huecos de fachada, manteniendo su mismo ritmo de huecos y con materiales que no alteren los elementos protegidos, y ello sin perjuicio de las condiciones que se imponen en el siguiente capítulo respecto de la edificación o elementos protegidos.
2. Para el resto de edificios se permiten también la instalación de anuncios en planta baja sobre los huecos de fachada, siempre y cuando mantengan su ritmo y con materiales que no alteren sus características y las del entorno. Se prohíbe la fijación de soportes exteriores o bastidores exentos, luminosos en vallas, calles, plazas, cornisas o tejados, jardines públicos o privados, ni en isletas de tráfico, excepto aquellas que afectan a la información de servicios de interés público, tales como clínicas, farmacias, etc.
3. En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase, ni durante las obras de restauración o de sustitución de la edificación salvo los carteles propios de identificación de la obra.
4. No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos en la vía pública.
5. La publicidad que no reuniese los diferentes requisitos establecidos en estas Normas (tanto condiciones generales como particulares de cada zona o por la materia), quedará desde la entrada en vigor de las mismas como "fuera de ordenación" y no podrá renovar su licencia anual de instalación sin que esto dé derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso cuando se solicite licencia de obra mayor en un edificio con publicidad fuera de ordenación se exigirá su corrección o suspensión simultánea.
6. El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permitirá, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere.
7. Con fines provisionales y excepcionales, tales como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales, circunstanciales el tiempo que dure el acontecimiento.

**7.3.10.- Señalización de tráfico.**

No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, valla o cercado, a menos que se justifique debidamente, justificación ésta que solo podrá atender problemas de ancho de la calle o dificultades para el paso de peatones o vehículos. Se prohíbe expresamente en aquellas edificaciones sometidas a un régimen específico de protección individual.

En todo caso se adoptará el sistema de señalización que perturbe el menor grado los ambientes y edificios de interés, reduciéndola a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal (pinturas sobre el pavimento) siempre que sea compatible con la normativa del Código de la Circulación.

**7.3.11.- Tendidos y elementos de infraestructura y servicios.**

Se prohíben los tendidos aéreos eléctricos y telefónicos, debiendo reformarse los existentes de acuerdo con lo que determina la legislación vigente.

En los edificios de nueva planta, así como los afectados por cualquier grado de protección dentro del Catálogo de Elementos protegidos no se permitirán tendidos exteriores sobre la fachada o fachadas, debiendo realizar los empotramientos necesarios.

Para los tendidos de alumbrado se estará a las determinaciones que se establecen en la Normas Generales de Urbanización de la presente Normativa Urbanística.

No se autorizan, en ningún caso, las instalaciones de refrigeración, calefacción o extracción de humos en las fachadas.

**7.3.12.- Obras de urbanización para mejora de la escena y ambiente urbanos.**

El Ayuntamiento podrá declarar de urbanización especial, determinadas calles, plazas o zonas, con el fin de conservar la armonía del conjunto y los propietarios de edificios o solares enclavados en dichos lugares no podrán modificar las construcciones ni edificar otras nuevas sin someterse a cualquier ordenanza especial que, previos los requisitos reglamentarios, pueda aprobarse en cada caso.

**7.3.13.- Servidumbres urbanas**

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo en las fincas particulares, y los propietarios vendrán en consentirlo, soportes señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad, que deberán, en todo caso, cumplir estas Condiciones Generales de Protección y las estéticas y compositivas en cada caso y para cada zona de ordenación.

**ART. 7.4.- PROTECCION DEL PATRIMONIO EDIFICADO.****7.4.1.- Articulación de la protección.**

La protección se articula mediante un Catálogo propiamente dicho que se recoge en el Documento de Anexos Normativos que forma parte integrante de las presentes Normas Urbanísticas, en donde se relacionan los bienes a proteger, y mediante la instrumentación de la siguiente Normativa de protección íntimamente ligada a la normativa urbanística propia de las zonas de ordenación del casco antiguo.

Los bienes declarados de Interés Cultural por el Órgano competente en la materia aparecen reflejados en los planos de Ordenación del Suelo No Urbanizable a Escala 1:10.000.

Se distingue, en primer lugar, entre bienes que hayan sido objeto de alguna declaración por parte de los Organismos Administrativos competentes en materia de Patrimonio Histórico-Artístico y aquellos que no hayan sido objeto de ninguna declaración de esta índole pero que se consideran merecedores de ser protegidos de acuerdo con estas Normas.

En segundo lugar, dentro de cada grupo, se clasifican los bienes catalogados en función del Grado de Protección que se les otorga, es decir, Protección Integral o Grado 1º, Protección Estructural o Grado 2º y Protección Ambiental específica o Grado 3º.

**I.- BIENES PERTENECIENTES AL PATRIMONIO CULTURAL CON CARÁCTER GENERAL:****PROTECCION DE GRADO 1º O INTEGRAL:**

- |   |                                       |
|---|---------------------------------------|
| 1. Embalse de Isabel II                 | 10. Iglesia de Pozo de Los Frailes.   |
| 2. La plataforma existente en San José. | 11. Iglesia de Fernán Pérez.          |
| 3. El Faro de Cabo de Gata.             | 12. Ermita del Cortijo del Fraile.    |
| 4. Manantial y Alberca de Huebro.       | 13. Ermita de San Antón.              |
| 5. Iglesia de Níjar.                    | 14. Torre de Punta Javana.            |
| 6. Iglesia de Rodalquilar.              | 15. Torre de la Polacra.              |
| 7. Iglesia de La Isleta.                | 16. La Cueva Fernando en Agua Amarga. |
| 8. Iglesia de Huebro.                   | 17. La Cueva Terreros en Agua Amarga. |
| 9. Iglesia de San José.                 |                                       |

**Norias o Molinas:**

- |                                      |                      |
|--------------------------------------|----------------------|
| 18. Del Pozo de los Frailes (cinco). | 20. De Fernán Pérez. |
| 19. De Agua Amarga.                  | 21. De Huebro.       |

22. De Las Jimenas.
23. Del Cortijo de Los Barrancos.
24. De la Cortijada de Los Canos.
25. De Balsa Blanca.
26. Del Cortijo del Porche.
27. Del Cortijo de Los Herradas.

**Molinos:**

34. De Escullos.

**Molinos de Huebro:**

35. De Paco Solís.
36. De Baldomero.
37. De Antonio Fernández.
38. De Joaquín Flores.
39. De La Serrá.
40. Del Tío Solís.
41. De Pinteño.
42. De La Tía Antonia.

**Molinos de Viento:**

51. De Arriba en Agua Amarga.
52. De Abajo en Agua Amarga.
53. De Los Méndez en Las Negras.
54. Torre del Molino en Las Negras.
55. De Carlos en las Hortichuelas.
56. Del Cortijo de La Unión en Rodalquilar.
57. Del Cortijo del Paraíso en Escullos.
58. Del Cortijo de los Roperos en Escullos.
59. Del Collado en San José.
60. Del Pozo de Los Frailes.
61. De Bocas de Los Frailes.
62. De La Loma en Pujaire.
63. Del Cambronero.
64. Del Cortijo de Los Matías.
65. De Daniel Jurado en Los Albaricoques.

**Aljibes y Hornos Domésticos:**

Todos lo aljibes de bóveda, tanques o cisternas, pozos y hornos domésticos existentes.

**Torres de Vigías:**

80. De la Atalaya
81. De Rodalquilar
82. De la Vela Blanca

**PROTECCION DE GRADO 2º O ESTRUCTURAL:**

83. Poblado Minero de Rodalquilar.

**PROTECCIÓN DE GRADO 3º Ó AMBIENTAL ESPECIFICA:**

84. Poblado de Colonización de San Isidro.
85. Poblado de Colonización de Campohermoso.
86. Poblado de Colonización de Atochares.
87. Poblado de Colonización de Pueblo blanco.
88. Cargadero de Mineral de Agua Amarga.
89. Casco Antiguo de Níjar.
90. Minas de oro e instalaciones anejas (salvo el poblado) en Rodalquilar.
91. Cuartel de Escullos.

**Cortijos y Cortijadas:**

92. De los Genoveses.
93. De Presillas Altas.
94. De Collado de Presillas.
95. De Los Viruegas.
96. De La Isleta.
97. Del Cura.
98. Del Romeral.
99. Del Los Alemanes Nuevos.

28. Del Cortijo de La Molina.
29. Del Cortijo del Jardín.
30. Del Cortijo de La Isleta del Moro.
31. De Hortichuelas (dos).
32. De Valle del Rodalquilar (siete).
33. De Valle del Plomo (cuatro).

43. Refajo.
44. De Manuel González.
45. De Salvador Ramos.
46. De Camacho.
47. De Cazorra.
48. De Tío Loreto.
49. De Diego Ramos.
50. De Ardeguer.

66. De Doña Pura Vargas en Los Albaricoques.
67. De Los Martínez.
68. Del Tío Frasco en Fernán Pérez.
69. De Manuel Gil en Fernán Pérez.
70. De La Cortijada de Bornos.
71. De Balsa Blanca.
72. Del Bermejo.
73. De Las Palas.
74. De Los Moleros.
75. De Vaquero.
76. De El Hualí.
77. De Balsa Seca.
78. De Los Pipaces.
79. Del Cortijo Salazar

100. De la Huerta de En medio.
101. De Las Palmeras.
102. De Las Casas de Cañada Méndez.
103. Del Vizcaino.
104. Del Paraíso.
105. De Carrizalejo.
106. De Los Trancos.
107. Del Garbanzal.

108. De Iribarne.  
 109. De La Loma del Sotillo.  
 110. De Higo Seco.  
 111. Del Fraile.  
 112. Del Plomo.  
 113. De Los Jiménez.  
 114. Del Pozo del Capitán.  
 115. De La Matanza.  
 116. De Los Martínez.  
 117. De La Entrada de Fernán Pérez.  
 118. Del Camino de Fernán Pérez.  
 119. La Unión.  
 120. De La Ermita en Rodalquilar.

121. Los Trances.  
 122. De Haza Blanca.  
 123. Del Hornillo.  
 124. Montano.  
 125. Colorado.  
 126. Jayón.  
 127. Del Collado de Las Huertas.  
 128. Las Contraviesas.  
 129. Los Malenos.  
 130. Caserío de San Pedro.  
 131. Casco Antiguo de Hortichuelas.  
 132. Casco Antiguo de Presillas Bajas.  
 133. Casco Antiguo de Pozo de Los Frailes.

**II.- BIENES ESPECÍFICAMENTE DECLARADOS COMO DE INTERÉS CULTURAL POR LOS ÓRGANOS ADMINISTRATIVOS COMPETENTES**

**PROTECCIÓN DE GRADO 1º O INTEGRAL:**

134. Torre de Calahiguera.  
 135. Torre de los Lobos.  
 136. Torre de San Pedro (Palomar).  
 137. Castillo de San Pedro (Rodalquilar).  
 138. Castillo de San Ramón.  
 139. Castillo de San Felipe en Escullos.  
 140. Batería de La Costa.  
 141. Fortaleza del Peñón de Inóx.  
 142. Fortaleza de Huebro.

**7.4.2.- Régimen de usos.**

Todos los elementos edificados que estén sometidos a un régimen específico de protección, se ajustarán, en lo que se refiere a los usos permitidos en los mismos, a las condiciones de uso que prevé la correspondiente zona de ordenanza en donde quede incluido el bien protegido en cuestión.

Quedarán excluidos con carácter general de la condición anterior los edificios, elementos o conjuntos que estén sujetos a protección integral, para los que el uso permitido será el actualmente existente. Las licencias de actividad u ocupación que se soliciten para los mismos darán lugar a la necesidad de informe favorable, previamente al otorgamiento de licencia, del departamento que tenga asumida la competencia.

**7.4.3.- Estructura y tipos de protección.**

Las actuaciones edificables sobre los edificios, elementos y conjuntos sometidos a una protección individual específica se sujetarán a las normas que se establecen para los mismos, en función del grado de protección, en el presente artículo.

Se estructura la protección del patrimonio edificado en función de sus valores propios; de la siguiente forma:

1. PROTECCIÓN INDIVIDUALIZADA DE ELEMENTOS.
2. PROTECCIÓN DE ZONAS URBANAS.
3. PROTECCIÓN DE VISTAS.

**7.4.4.- Protección individualizada de elementos.**

Dentro de esta clase se incluye la protección individualizada y específica de elementos (edificios y conjuntos) urbanos, protección que por la naturaleza compacta del núcleo se hace extensiva en el mismo grado de protección a las parcelas que soportan a dichos elementos.

Los grados de protección y las cualidades que los caracterizan son:

**Grado 1º. PROTECCIÓN INTEGRAL.**

Que se aplica a edificios, construcciones y elementos de similar naturaleza de excepcional valor arquitectónico y significación cultural o ciudadana, y los equiparables por sus valores a los monumentos declarados o incoados con arreglo a la legislación sobre Patrimonio Histórico Español y legislación autonómica concordante.

**Grado 2º. PROTECCIÓN ESTRUCTURAL.**

Que se aplica a edificios, elementos o agrupaciones que por su valor histórico o artístico, o por su calidad arquitectónica, constructiva o tipológica se singularizan dentro del casco o del municipio.

**Grado 3º. PROTECCIÓN AMBIENTAL ESPECIFICA.**

Que se aplica a edificios que, bien aislados o bien en conjuntos, conforman tramos o áreas urbanas de calidad, en buen o regular estado de conservación, aún cuando individualmente no presenten notables valores arquitectónicos, sin perjuicio de la protección ambiental que se instrumenta desde las ordenanzas de zona de las áreas centrales del núcleo urbano.



**7.4.5.- Protección de zonas urbanas.**

La protección de zonas urbanas, abarca la totalidad de la zona urbanística que comprende el casco antiguo, estableciéndose dicha protección desde la normativa propia de edificación así como desde las Normas Generales de Urbanización que se determinan para estos ámbitos.

La protección articulada en base a la propia normativa urbanística pretende un doble objetivo:

- 1º. Por una parte unifica los tratamientos desde las ópticas del aprovechamiento edificable y sus condiciones como derecho urbanístico.
- 2º. Y por otra, en base a la misma normativa y sus condiciones propias estéticas, se genera una protección ambiental continua en toda la zona.

**7.4.6.- Protección de vistas.**

La limitación efectiva de la altura de la edificación que se formula en la normativa urbanística, de dos plantas con carácter general, para la totalidad de las áreas urbanas periféricas, posibilita la protección real de vistas del núcleo urbano desde los accesos, controlando la masa edificada para que se proteja el perfil del núcleo y se mantengan como puntos o hitos de referencia los elementos que hoy día se constituyen como tales y así mismo los fondos singulares sobre los que se recorta el perfil.

**7.4.7.- Niveles de intervención sobre el patrimonio edificado. Tipos de obra.**

A continuación se exponen por una parte la gradación de los diferentes niveles de intervención en la edificación o sus elementos, y por otra parte la posibilidad de intervención en función del grado que se trate.

Se definen siete diferentes tipos de obras a considerar.

**A.- Obras de mantenimiento.**

Son las habituales derivadas del deber de conservación de los propietarios, y su finalidad es la de mantener el edificio o el elemento correspondiente en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar a su estructura portante ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características formales ni funcionales, tales como composición de huecos, materiales, colores, texturas, usos existentes, etc.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las intervenciones necesarias para el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza y reparación de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

Si la obra de mantenimiento hiciera necesaria la utilización de técnicas o de materiales distintos de los originales que dieran lugar a cambios de colores o texturas, la correspondiente solicitud de licencia irá acompañada de la documentación complementaria que describa y justifique los cambios proyectados y sus efectos sobre el elemento y su entorno, y permita la comparación con las soluciones originales.

**B.- Obras de consolidación.**

Tienen por objeto, dentro del deber de conservación de los propietarios, mantener las condiciones de seguridad, a la vez que las de salubridad y ornato, afectando también a la estructura portante pero sin alterar, como en el tipo anterior, características formales ni funcionales.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las actuaciones e intervenciones citadas en el epígrafe anterior que, además, incluyan operaciones puntuales de afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos estructurales dañados tales como elementos de forjados, vigas, soportes, muros portantes, elementos estructurales de cubierta, recalces de cimientos, etc.

Si la consolidación incluyera necesariamente la utilización de materiales distintos de los originales, ya sea en la colocación de refuerzos o en la sustitución de elementos completos, se aportará como documentación complementaria la que describa y justifique la solución proyectada en comparación con la original, que expresará suficientemente las implicaciones de funcionamiento estructural, compositivas, estéticas, formales y funcionales de la sustitución.

**C.- Obras de recuperación.**

Son las encaminadas a la puesta en valor de un elemento catalogado restituyendo sus condiciones originales.

La solicitud de la correspondiente licencia de obras de este tipo contendrá, además de la documentación requerida para las obras del régimen general, la precisa para la descripción documental, fotográfica y cartográfica del elemento que se considere, así como la del estado físico del mismo.

**D.- Obras de acondicionamiento.**

Son las necesarias para la adecuación del elemento catalogado o una parte del mismo a los usos a que se destine, mejorando sus condiciones de habitabilidad y manteniendo en todo caso las condiciones originales en todo lo que afecta a su envolvente exterior, a su configuración general y estructura básica original (elementos estructurantes) y a los demás elementos significativos que lo singularizan o lo caracterizan como de una determinada época o tipología.

Dentro de esta denominación se incluyen entre otras, actuaciones tales como cambios de distribución interior en las partes no significativas o estructurantes, refuerzos o sustituciones de estructura para soportar mayores cargas, cambios en la decoración de las partes no significativas e incorporación de nuevas instalaciones o modernización de las existentes. Las solicitudes de licencia de este tipo de obras vendrán acompañadas de la documentación complementaria descrita para las

obras de recuperación, y además la descripción y justificación gráfica y escrita de los cambios proyectados en la distribución interior del edificio, con expresión detallada de las partes o elementos que por ser estructurantes o significativas no quedan afectados por dichos cambios.

#### ***E.- Obras de reestructuración.***

Son las que al objeto de adecuar el bien catalogado o una parte del mismo a los usos a que se destina, afectan a sus elementos estructurantes alterando su morfología en lo que no afecta a las características originales de su envolvente exterior visibles desde los espacios públicos, próximos o lejanos.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras actuaciones, las de cambios de distribución interior, cambios de localización de los elementos de comunicación general, horizontal y vertical, modificación de la cota de los diferentes forjados, construcción de entreplantas y sustitución de estructuras de cubierta para el aprovechamiento de sus volúmenes.

En cualquier caso, y de forma excepcional, si de la puesta en valor del inmueble catalogado que se considere, requiriese, bien por el mal estado físico o bien por tratarse de materiales deleznable, de la sustitución de todo o parte de los cerramientos y muros exteriores de la edificación, en su caso la nueva o nuevas fachadas, o parte de ellas que lo necesitasen, deberán reproducir exacta y fielmente su composición de huecos y los materiales de terminación, pinturas, revocos, etc., tanto en paramentos como en huecos, con restitución de los mismos elementos de cerrajería y otros elementos ornamentales que le diesen carácter en caso de que los tuviese originalmente. A tal efecto el departamento competente deberá emitir informe favorable de forma previa a la concesión de la licencia, a la vista del proyecto y la documentación de todo orden necesaria para la mejor comprensión de la propuesta, que deberá contar con un informe pericial de la situación real física de los cerramientos, sus condiciones estructurales, materiales y determinaciones.

La documentación relativa a este tipo de obras cubrirá los aspectos de levantamiento de planos del elemento catalogado en su estado actual, descripción fotográfica del estado actual del mismo y de su relación con el entorno, descripción, valoración y justificación de la solución proyectada y de sus efectos sobre los valores existentes en dicho elemento, y por último, descripción de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los usuarios así como de los compromisos establecidos con estos.

#### ***F.- Obras de ampliación.***

Son las que se realizan para aumentar el volumen construido de edificaciones existentes, ya sea mediante el aumento de ocupación en planta, el incremento del número de plantas o el aprovechamiento de los espacios bajo cubierta, hasta agotar en su caso la edificabilidad y alturas permitidas por las ordenanzas de aplicación de la zona que se considere.

Las obras de ampliación sobre elementos catalogados vendrán precedidas de la aportación de la documentación relativa a la situación actual y la proyectada, tanto gráfica como escrita, y la justificación del efecto que produce en el entorno próximo y lejano, con descripción de los usos actuales, de los efectos de la ampliación sobre los usuarios y de los compromisos contraídos con estos.

#### ***G.- Obras de demolición.***

Las actuaciones de demolición sobre elementos con catalogación individualizada responderán exclusivamente a uno de los dos supuestos siguientes:

- a) La demolición se engloba en una obra de recuperación, acondicionamiento o reestructuración, y afecta a aquellas partes del elemento catalogado no consideradas significativas y de obligada conservación por el grado de protección y tipo de obra correspondientes.
- b) Las partes a demoler, o la totalidad del edificio en su caso, cuentan con declaración de ruina física o económica irrecuperable.

En el primer supuesto, las actuaciones de demolición se regirán por lo establecido en las determinaciones para las obras de recuperación, acondicionamiento y reestructuración, e irán precedidas de la aportación de la documentación complementaria allí indicada.

En el segundo supuesto, salvo que la situación sea de ruina inminente, y por ello causa de peligro inmediato para personas y bienes, la demolición total o parcial vendrá precedida de la correspondiente licencia, a cuya solicitud deberá acompañarse la documentación complementaria constitutiva de la declaración de ruina con determinaciones de las partes sobre las que se quiere actuar y compromisos de reedificación.

En este último sentido el Ayuntamiento requerirá con carácter previo a la concesión de la licencia de derribo la presentación de un proyecto básico de la edificación que sustituirá a la que se pretende derribar, complementado con la descripción y definición gráfica y escrita de acabados y detalles constructivos de fachadas y cubiertas que deberá ajustarse a toda la normativa que sea de aplicación, y así mismo el compromiso de efectuar las obras de demolición en el plazo máximo que, en función de la envergadura de las obras, estime el Ayuntamiento.

Por lo que se refiere al estado ruinoso de las edificaciones y elementos catalogados, éste se declarará en cualquiera de los siguientes supuestos:

- a) Situación de ruina física irrecuperable, en base a la existencia de daños que comprometan las condiciones mínimas de seguridad, no reparables técnicamente por los medios normales, que conlleven la necesidad de sustituir elementos constructivos con misión estructural en una proporción superior al 50% del total de dichos elementos, y ausencia de las ayudas públicas precisas para ejecutar la diferencia entre el 50% y el total de las obras necesarias.

- b) El coste de la reparación de los citados daños superior al 50% del valor actual de reposición del inmueble y ausencia de las subvenciones públicas necesarias para cubrir la diferencia entre el límite del 50% y el total del coste presupuestado.

La incoación de un expediente de declaración de ruina de un inmueble catalogado se notificará al departamento competente que emitirá un dictamen que habrá de incorporarse al mismo con carácter vinculante.

La incoación de un expediente de declaración de ruina de un inmueble catalogado o la denuncia de su situación de ruina inminente podrán dar lugar a la iniciación del procedimiento de expropiación forzosa del mismo.

#### **7.4.8.- Obras permitidas según el grado de protección individualizada.**

Dependiendo del grado de protección en que se encuentre la edificación o elementos catalogados, las intervenciones posibles son las siguientes:

##### **Grado 1º. PROTECCIÓN INTEGRAL.**

Se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación y puesta en valor de la edificación, elemento o agrupación catalogado, dotándole excepcionalmente del uso o usos que, siendo compatibles con sus características y condiciones originales, garanticen mejor su permanencia.

En consecuencia se permiten con carácter general sobre los bienes así catalogados las obras cuyo fin sea la restauración que pueden ser de entre las descritas en el epígrafe anterior las de mantenimiento, de consolidación y de recuperación, con prohibición expresa de todas las demás.

Se prohíben también las actuaciones relativas a la incorporación o fijación de elementos extraños a la naturaleza del propio elemento catalogado, tales como tendidos aéreos de redes de energía, alumbrado o comunicaciones, señalización de tráfico, báculos de alumbrado, rótulos publicitarios, toldos, etc.

Se permitirán excepcionalmente pequeñas actuaciones de acondicionamiento si la permanencia del elemento implicara necesariamente un cambio de uso y el nuevo a implantar así lo exigiera.

##### **Grado 2º. PROTECCIÓN ESTRUCTURAL.**

Las obras a efectuar en los edificios o elementos sometidos a este grado de protección serán las tendentes a su conservación mejorando sus condiciones de habitabilidad o uso, manteniendo su configuración estructural, su envolvente exterior y sus elementos significativos.

Por ello se permiten, con carácter general de entre las obras descritas en el epígrafe anterior, además de las permitidas en el grado primero, las obras de acondicionamiento, y las obras de ampliación según las específicas Ordenanzas, éstas previo informe favorable del órgano competente.

##### **Grado 3º. PROTECCIÓN AMBIENTAL ESPECIFICA.**

Las obras que se efectúen en los edificios, elementos o conjuntos afectados de este grado de protección, tendrán por objeto adecuarlos a los usos y costumbres actuales sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen.

Sobre los bienes inmuebles catalogados con el presente grado de protección, además de los tipos de obras permitidos en el grado anterior, serán de aplicación las obras de reestructuración.

Así mismo se permitirán las obras de ampliación que no impliquen aumento de altura del bien catalogado, que no supongan un aumento de ocupación en planta cuyos efectos sean visibles desde la vía pública, y que no existan determinaciones de protección sobre la parcela contrarias a la ampliación en cuestión.

En cualquier caso la posible ampliación se enmarcará dentro de los límites máximos que fije la ordenanza de zona de aplicación, ya sea de edificabilidad máxima u ocupación.

Se considerarán excepcionales para este grado de protección las propuestas de reestructuración que impliquen una intervención asimilable a la redistribución total del interior de la edificación, por el riesgo de pérdida de los valores tipológicos que se supone posee el elemento protegido.

El mismo carácter de excepcionalidad, y por tanto sometido al mismo trámite de informe antes señalado, estarán sujetas las actuaciones que por imperativo de la reestructuración o acondicionamiento necesarios para adecuarlos a los nuevos usos propuestos o por aplicación necesaria de técnicas o materiales distintos de los originales, den lugar a modificaciones en su envolvente exterior visible desde espacios públicos próximos o lejanos que, sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos existentes, afecten a su composición, colores y texturas.

#### **7.4.9.- Ordenanza de conservación periódica de fachadas.**

Será aplicable a toda edificación, y comprenderá las labores de limpieza y reparación de todos los elementos que conforman el aspecto exterior del edificio (fábricas, revocos, cerrajería, carpinterías, ornamentos, etc.). Así mismo contempla la renovación de los tratamientos superficiales tales como pinturas, etc.

Para las edificaciones consideradas de interés o que, sin serlo, pertenezcan a un conjunto o área de calidad urbana, se autorizará el cambio de colores o texturas siempre y cuando no suponga una alteración importante de la imagen del conjunto y, en cualquier caso, deberá contar con la aprobación del organismo competente.

Esta ordenanza será aplicable también a cerramientos de parcela, medianerías, edificaciones auxiliares, etc., cuando se consideren constitutivos del ambiente urbano o solidarios con una edificación afectada por él.

**7.4.10.- Ordenanza de atenuación y eliminación de impactos.**

Será aplicable a toda edificación que total o parcialmente suponga una clara alteración de la imagen urbana.

En aquellos edificios que admitan el tratamiento superficial para adecuarse al medio (enfoscado, colores y texturas), se efectuará la sustitución de elementos de diseño inadecuados (rejas, carpinterías, ornamentos, etc.) a través de la redacción de unas Normas estéticas fijadas para el área por un Plan Especial que desarrolle las presentes Ordenanzas estéticas. Este tipo de operaciones se extenderán así mismo a cubiertas, medianerías, chimeneas, áticos, etc., cuando sea necesario.

En este orden de cosas, se introducirán elementos vegetales u otro tipo de barreras visuales que impidan o relajen la agresión o impacto ambiental de algunas piezas sobre la escena urbana y el paisaje. Puntualmente el Ayuntamiento podrá condicionar la licencia de obras en la edificación existente a la supresión de aquellos elementos constructivos inadecuados para la estética urbana.

***CAPITULO VIII - NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO APTO PARA URBANIZAR***

- ART. 8.1. DELIMITACION.
- ART. 8.2. DIVISION EN SECTORES.
- ART. 8.3. SISTEMA DE ACTUACION.
- ART. 8.4. PLANES PARCIALES DE ORDENACION.
- ART. 8.5. UNIDADES DE EJECUCION.
- ART. 8.6. EJECUCION DE INFRAESTRUCTURAS.
- ART. 8.7. OBRAS Y PROYECTOS DE URBANIZACION.
- ART. 8.8. DERECHO A EDIFICAR.
- ART. 8.9. EDIFICACION Y URBANIZACION SIMULTANEAS.
- ART. 8.10. EDIFICACIONES DE SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.
- ART. 8.11. PARCELACION.
- ART. 8.12. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.
- ART. 8.13. CONDICIONES ADICIONALES PARA EL DESARROLLO DE LAS URBANIZACIONES DE INICIATIVA PRIVADA.
- ART. 8.14. FIJACION DE PLAZOS EN EL SUELO APTO PARA URBANIZAR.
- ART. 8.15. FICHAS DE LOS SECTORES DE SUELO APTO PARA URBANIZAR (S.A.U.).
- ART. 8.16. CARACTER DE LAS DETERMINACIONES DE LAS FICHAS.
- ART. 8.17. EDIFICACION BAJO RASANTE.
- ART. 8.18. SUPERFICIE MINIMA DEL USO CARACTERISTICO.
- ART. 8.19. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION PARA EL SUELO APTO PARA URBANIZAR.
- ART. 8.20. AREAS DE REPARTO.
- ART. 8.21. RÉGIMEN TRANSITORIO

**CAPITULO 8**

**NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO APTO PARA URBANIZAR**

**ART. 8.1.- DELIMITACIÓN.**

Constituye el suelo apto para urbanizar (SAU) los terrenos que las Normas Subsidiarias (NN.SS.) delimitan como aptos, en principio para ser urbanizados y que gráficamente quedan delimitados en el plano de Clasificación a la escala 1/10.000 y de Gestión a la escala 1/1.000.

**ART. 8.2.- DIVISIÓN EN SECTORES.**

El SAU para su desarrollo se divide en sectores, cuyos ámbitos se definen y delimitan con precisión en el correspondiente plano de ordenación relativo a la gestión del suelo y en las fichas correspondientes de estas normas, en donde se establecen las condiciones específicas que además de las condiciones generales afectan al desarrollo de cada sector.

**ART. 8.3.- SISTEMA DE ACTUACIÓN.**

La ejecución de cada sector se efectuará por el sistema de actuación previsto en la ficha de desarrollo correspondiente al mismo. La aplicación de los diferentes sistemas se regirá por lo dispuesto en el capítulo 3 de las presentes normas urbanísticas.

En todo caso será imprescindible suscribir un convenio urbanístico como trámite inicial para el desarrollo de los sectores.

**ART. 8.4.- PLANES PARCIALES DE ORDENACIÓN.**

La parcelación urbanística y la edificación en SAU requieren la previa aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial de Ordenación que se redacte sobre el ámbito territorial del sector que se considere, que abarcará la totalidad de su ámbito.

**ART. 8.5.- UNIDADES DE EJECUCIÓN.**

Para su ejecución, los sectores podrán subdividirse en unidades de ejecución, que delimitarán los Planes Parciales correspondientes, ateniéndose a los criterios del art. 144 y ss. de la Ley del Suelo.

**ART. 8.6.- EJECUCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.**

Antes de la aprobación del Plan Parcial, y siempre mediante la formulación y aprobación de un Plan Especial, sólo podrán realizarse en esta clase de suelo obras correspondientes a las infraestructuras territoriales así como a los sistemas definidos en estas NN.SS.

**ART. 8.7.- OBRAS Y PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.**

La ejecución de las obras de urbanización requerirá, en todo caso, que previamente, además del Plan Parcial de Ordenación, se haya aprobado el correspondiente proyecto de urbanización que deberá abarcar la totalidad del ámbito del Plan Parcial, haber depositado el correspondiente aval y ajustarse a las determinaciones de toda índole establecidas en el plan que desarrollen, debiendo estar, en cuanto a su contenido, sometidos a las especificaciones de los capítulos 3 y 6 de estas normas.

**ART. 8.8.- DERECHO A EDIFICAR.**

El derecho a edificar en SAU no podrá ejercerse en tanto no sea hayan ejecutado la totalidad de las obras de urbanización de la correspondiente etapa de las programadas en el Plan de Etapas del Plan Parcial, y concurren así mismo los siguientes requisitos:

- a) Que haya ganado firmeza en vía administrativa el acto de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación o del de Compensación.
- b) Que se haya formalizado fehacientemente la cesión, a favor del Ayuntamiento de los terrenos reservados por el Plan Parcial para dotaciones y espacios libres de dominio y uso público así como de aquellos terrenos donde se localice el aprovechamiento lucrativo correspondiente al Ayuntamiento.

**ART. 8.9.- EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN SIMULTÁNEAS.**

Excepcionalmente, podrá ejercerse el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización de la correspondiente etapa del Plan Parcial siempre que concurren, además de los requisitos del artículo anterior, los siguientes:

- a) Que se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización.
- b) Que, por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas de la correspondiente etapa del Plan Parcial contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
- c) Que se preste fianza en cuantía suficiente para garantizar al cien por cien (100 %) la ejecución de las obras necesarias para completar la totalidad de la urbanización de la correspondiente etapa, así como para conectar todos sus servicios con las redes viarias y de servicios locales. Para valorar esta garantía, podrá descontarse la parte proporcional de la obra ya ejecutada de esa etapa y de las conexiones, así como la parte proporcional de la fianza depositada con motivo de la aprobación del Proyecto de Urbanización. No se podrá descontar, sin embargo, la fianza depositada en la tramitación del Plan Parcial.
- d) Que, en el escrito de solicitud de licencia de edificación, el promotor se comprometa 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 del edificio.

El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la posibilidad por parte del Ayuntamiento o Administración actuante de la declaración de caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiesen irrogado. Así mismo comportarán la pérdida de la fianza a que se refiere la letra c) anterior.

**ART.8.10.- EDIFICACIONES DE SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.**

Con independencia de las edificaciones que pudieran incluirse en los Planes Especiales correspondientes, podrán ejecutarse, antes de que los terrenos adquieran la condición de solar, las edificaciones correspondientes a los sistemas generales definidos en estas NN.SS., así como las correspondientes a las dotaciones de titularidad pública sobre las reservas de suelo definidas en los Planes Parciales, siempre que se haya producido la cesión al Ayuntamiento de la parcela de terreno en que se ubiquen y se cumplan, además, los requisitos a) y b) del artículo anterior.

**ART. 8.11.- PARCELACIÓN.**

No se podrá proceder a la parcelación urbanística en SAU hasta que no se haya obtenido la correspondiente licencia de parcelación o se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Compensación o Reparcelación. En tanto no se desarrolle este tipo de suelo las segregaciones se regirán por lo establecido en el capítulo 9, siendo de aplicación la ordenanza en suelo no urbanizable mas próxima.

**ART. 8.12.- OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.**

Los propietarios de terrenos clasificados como SAU están obligados al cumplimiento de los deberes urbanísticos que dan lugar a la adquisición gradual y sucesiva de los derechos a urbanizar, al aprovechamiento urbanístico, a edificar y a la edificación de acuerdo con el artículo 20 y concordantes de la Ley del Suelo.

El Ayuntamiento se encuentra liberado de cualquier carga de urbanización en relación a las cesiones de aprovechamiento tipo que le corresponden.

De aplicación a todas las U.E. cuyo proyecto de compensación no se encuentre escrito antes de la aprobación definitiva de esta modificación.

MM.PP. 3/99

#### **ART. 8.13.- CONDICIONES ADICIONALES PARA EL DESARROLLO DE LAS URBANIZACIONES DE INICIATIVA PRIVADA.**

1. Los Planes Parciales de Ordenación de iniciativa particular deberán presentarse a tramitación antes del plazo fijado en la ficha del sector correspondiente y, si ésta no lo fijase en el plazo general que se fija en el artículo correspondiente de este Capítulo. Dicho plazo comenzará a contar desde la publicación de la aprobación definitiva de estas normas en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.
2. Los Planes Parciales no sobrepasarán, al fijar los plazos para la presentación de los instrumentos redistributivos de cargas y beneficios, proyectos de urbanización y para la completa terminación de las obras, los plazos establecidos en el artículo correspondiente de estas normas.
3. Si fuera necesaria la formulación de un Proyecto o Estudio de Parcelación acompañando a la solicitud de Licencia de Parcelación, se presentarán en el plazo de tres meses desde la recepción definitiva de las obras de urbanización.
4. El incumplimiento de las obligaciones establecidas para el promotor dará lugar a las consecuencias establecidas en la Ley del Suelo y demás Legislación urbanística aplicable.
5. Con la aprobación del primer Proyecto de Compensación de cada sector se procederá a la inscripción registral a favor del ayuntamiento de todos los terrenos de cesión obligatoria correspondientes a la totalidad del Plan Parcial, independientemente del polígono o etapa que se desarrolle.

#### **ART. 8.14.- FIJACIÓN DE PLAZOS EN EL SUELO APTO PARA URBANIZAR.**

En virtud de lo establecido en la vigente Ley del Suelo, concretamente en su art. 78 y concordantes, se fijan los siguientes plazos para el desarrollo de aquellos sectores de SAU que no los fijasen en la correspondiente ficha particular de desarrollo, en los que se establece el sistema de compensación:

1. Los Planes Parciales de iniciativa particular deberán presentarse a tramitación en un plazo máximo de cuatro años desde la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de la aprobación definitiva de las presentes NN.SS. Transcurrido este plazo, y previa personación de los interesados en el trámite se procederá a su automática desclasificación.
2. Los Planes de Etapas de los Planes Parciales no sobrepasarán los siguientes plazos:
  - a) Para la presentación de los proyectos de Bases de Actuación y Estatutos de las Juntas de Compensación, un año desde la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial.
  - b) Para la presentación de los proyectos de Compensación y de Urbanización, dos años desde la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial correspondiente.
  - c) La ejecución de las obras de urbanización e implantación de servicios urbanos deberá estar totalmente acabada en el plazo máximo de ocho años, salvo determinación en contra plasmada en un convenio urbanístico, desde la publicación de la aprobación definitiva de las presentes NN.SS. En este plazo como máximo, deberán así mismo registrarse a favor del Ayuntamiento los terrenos destinados a red viaria y todos los demás de cesión obligatoria previstos en los Planes Parciales correspondientes.

#### **ART. 8.15.- FICHAS DE LOS SECTORES DE SUELO APTO PARA URBANIZAR (S.A.U.).**

1. En el Documento de Anexos Normativos que forma parte integrante de las presentes Normas Urbanísticas, se describen, en fichas unitarias, las condiciones específicas de todo orden que son de aplicación a los sectores de SAU delimitados por las presentes NN.SS. cuyos ámbitos territoriales se recogen en el correspondiente plano de ordenación relativo a la gestión del suelo.
2. La superficie bruta del sector señalada en cada ficha se ha de entender como aproximada y la real será la delimitada físicamente sobre el terreno por los límites urbanísticos que se recogen en los correspondientes planos de ordenación de las presentes NN.SS.
3. En todo caso, si se diesen contradicciones entre valores numéricos de superficies fijas y coeficientes y porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

#### **ART. 8.16.- CARÁCTER DE LAS DETERMINACIONES DE LAS FICHAS.**

1. Los condicionantes de diseño dentro de cada sector son los dibujados en el desarrollo gráfico previsto en los planos de ordenación de las presentes NN.SS., pudiendo, en principio, alterarse tales determinaciones gráficas salvo expresa mención que lo impida en las fichas reguladoras.
2. Caso de alterarse tales determinaciones deberá hacerse justificadamente, comparando ambas soluciones, razonando que conexiones viarias con las redes existentes y que conexiones del futuro se mantienen o cambian y cuáles son, en todos los ordenes, las ventajas de la nueva solución aportada.
3. A excepción del uso característico, el aprovechamiento tipo y el número máximo de viviendas, los demás parámetros de las fichas tienen la consideración de orientativos, y por lo tanto modificables.

4. La ordenación propuesta, tanto en su disposición como en su superficie es orientativa, y por lo tanto modificable en ambos conceptos. A estos efectos se declara expresamente que las mencionadas modificaciones no se encuentran sometidas al trámite de modificación cualificada del art. 129 del TRLRSOU.

**ART. 8.17.- EDIFICACIÓN BAJO RASANTE.**

En cualquiera de las zonas que se proyecten en los Planes Parciales con aprovechamiento edificable, se podrá ejecutar un máximo de una planta bajo rasante, bien sea sótano o semisótano, en las condiciones previstas en las Normas Generales de las presentes Normas Urbanísticas, cuya ocupación no podrá rebasar los límites de la ocupación de la edificación que se proyecte sobre rasante.

**ART. 8.18.- SUPERFICIE MÍNIMA DEL USO CARACTERÍSTICO.**

Respecto a la superficie máxima edificable lucrativa prevista en el sector, deberá asignarse por el Plan Parcial el 80% de la misma como mínimo para el uso característico del sector.

**ART. 8.19.- COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN PARA EL SUELO APTO PARA URBANIZAR.**

1. Los coeficientes adoptados en las presentes NN.SS. para homogeneizar los aprovechamientos de los sectores de uso residencial previstos son los que a continuación se describen:

- a) Vivienda libre unifamiliar: 1,00.
- b) Vivienda de protección oficial: 0,85 de protección pública u otro régimen similar aplicable: 0,50 (también a efectos del número de viviendas).
- c) Industria: 0,70.
- d) Terciario comercial: 1,00.

La aplicación del coeficiente señalado en el epígrafe b) se somete a las siguientes condiciones:

- I. La aplicación del coeficiente de ponderación nunca podrá suponer un aumento del número de viviendas, ni de la edificabilidad, superior al 20% del previsto para el sector.
- II. El plan parcial determinará para cada parcela afectada por este coeficiente de ponderación el número de viviendas, superficie construida y régimen específico de protección al que se acoge.
- III. La aplicación del coeficiente de ponderación se realizará condicionado al cumplimiento de los plazos establecido en los programas de protección a los que se acoja o, en su defecto, al plazo de un año para el inicio de las obras de edificación desde la publicación de la aprobación definitiva del plan parcial. Para el caso de incumplimiento del plazo de ejecución de las obras o de cualquiera otra de las condiciones que le son de aplicación, se establece la expropiación forzosa de la parcela.
- IV. La transmisión de cualquier parcela beneficiada por la aplicación de este coeficiente se encuentra sometida al régimen de tanteo y retracto a favor de la administración municipal.
- V. La aplicación del coeficiente de ponderación y la justificación del cumplimiento de las limitaciones señaladas en este artículo, así como las establecidas en los programas de protección de viviendas a los que se acoja, deberá constar expresamente en el plan parcial correspondiente.
- VI. Se entenderá por “régimen similar aplicable” aquel que garantice el cumplimiento de los requisitos y parámetros de las viviendas de nueva construcción sujetas a regímenes de protección pública en cuanto a superficie útil, limitaciones en los precios de venta y/o alquiler, ingresos de los adquirentes, y destino a domicilio habitual y permanente. Se exigirá la aportación de escritura notarial y acreditación de ingresos de los adquirentes para el efectivo cómputo del coeficiente de homogeneización, y el mantenimiento de la limitación de precios durante el plazo de cinco años, debiendo constar dicha carga en la escritura de compraventa y/o documento oficial equivalente.

MM.PP. 11/00

2. En los sectores industriales los coeficientes de homogeneización son los siguientes:

- a) Vivienda vinculada a las instalaciones industriales : 1,50.
- b) Industria: 1,00
- c) Terciario comercial: 1,10.

**ART. 8.20.- AREAS DE REPARTO.**

Todos los Sectores de S.A.U. y uso residencial pertenecientes a un mismo Núcleo constituyen una misma área de reparto .

Los Sectores cuyo uso característico no sea el residencial configuran otra área de reparto cuyo aprovechamiento tipo es 0.60.

**ART. 8.21.- REGIMÉN TRANSITORIO.**

En el caso de edificaciones ubicadas en sectores no desarrollados se autorizará , en cualquier caso , la ampliación hasta un máximo de 150 m<sup>2</sup> construidos de las viviendas existentes, todo ello de acuerdo con las condiciones de edificación , que le puedan ser de aplicación, de la ordenanza de SNU mas próxima.

Podrán autorizarse edificaciones de nueva planta con carácter excepcional y provisional, con las condiciones que señala el art. 136 del TRLRSOU, debiendo inscribirse en el Registro de la Propiedad la carga referida en el mencionado artículo.



**CAPITULO IX - NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE**

**SECCIÓN 1ª**

- ART. 9.1. AMBITO DE APLICACIÓN Y CATEGORÍAS.
- ART. 9.2. INFRAESTRUCTURAS Y SISTEMAS GENERALES.

**SECCIÓN 2ª**

- ART. 9.3. DISPOSICIONES BÁSICAS COMUNES A TODAS LAS CATEGORÍAS DEL SNU. CRITERIOS DE UTILIZACIÓN.
- ART. 9.4. CARACTER DE LAS LIMITACIONES.
- ART. 9.5. ACTOS SUJETOS A LICENCIA.
- ART. 9.6. NORMAS CONCURRENTES.
- ART. 9.7. DESARROLLO MEDIANTE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.
- ART. 9.8. PARCELACIONES RÚSTICAS .
- ART. 9.9. DOCUMENTACION DE LA SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN.
- ART. 9.10. SEGREGACIONES. SUPUESTOS DE DENEGACIÓN FORZOSA Y RÉGIMEN ESPECIAL DE AUTORIZACIONES.
- ART. 9.11. PROTECCIÓN DEL DOMINIO PUBLICO.
- ART. 9.12. ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL Y MICROLOCALIZACION.
- ART. 9.13. RECONSTRUCCIONES, REHABILITACIONES Y AMPLIACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.
  - 9.13.1.- Reconstrucciones
  - 9.13.2.- Rehabilitaciones y ampliaciones.
- ART. 9.14. DEFINICIÓN DEL RIESGO DE NUEVO NÚCLEO DE POBLACIÓN.

**SECCIÓN 3ª:**

***DISPOSICIONES PARTICULARES PARA EL SNU DE ESPECIAL PROTECCIÓN.***

- ART. 9.15. CONCEPTOS Y TIPOS.
- ART. 9.16. CONCURRENCIA DE NORMATIVAS.
- ART. 9.17. SUPERPOSICIÓN DE PROTECCIONES.
- ART. 9.18. CONDICIONES ESPECIFICAS PARA EL SNU-EN-1.1 DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE AREAS A Y B; P.O.R.N. PARQUE NATURAL CABO DE GATA - NIJAR.
- ART. 9.19. CONDICIONES ESPECIFICAS PARA EL SNU-AR-1.2 DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE AREAS ARQUEOLÓGICAS.
- ART. 9.20. CONDICIONES ESPECIFICAS PARA EL SNU.PJ.1.3 DE ESPECIAL PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA.
- ART. 9.21. CONDICIONES ESPECIFICAS PARA EL SNU- PN-1.4 DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE AREAS C y D; P.O.R.N. PARQUE NATURAL CABO DE GATA- NIJAR.

**SECCIÓN 4ª**

***DISPOSICIONES PARTICULARES PARA EL SNU DE ESPECIAL PROTECCIÓN SECTORIAL.***

- ART. 9.22. CONCEPTOS Y TIPOS.
- ART. 9.23. CONDICIONES ESPECIFICAS PARA EL SNU-VC 2.1 DE ESPECIAL PROTECCIÓN SECTORIAL DE VIAS DE COMUNICACIÓN NACIONALES, AUTONOMICAS Y PROVINCIALES.
- ART. 9.24. CONDICIONES ESPECIFICAS PARA EL SNU-VCL 2.2 DE ESPECIAL PROTECCIÓN SECTORIAL DE VIAS DE COMUNICACIÓN DE CARÁCTER LOCAL.
- ART. 9.25. CONDICIONES ESPECIFICAS PARA EL SNU-VP. 2.3 DE ESPECIAL PROTECCIÓN SECTORIAL DE VIAS PECUARIAS.
- ART. 9.26. CONDICIONES ESPECIFICAS PARA EL SNU-ZL 2.4 DE ESPECIAL PROTECCIÓN SECTORIAL DE LAS ZONAS LÍMITROFES A LOS NÚCLEOS URBANOS.
- ART. 9.27. CONDICIONES ESPECIFICAS PARA EL SNU-DPMT. 2.5 DE ESPECIAL PROTECCIÓN SECTORIAL DEL DOMINIO PUBLICO MARÍTIMO TERRESTRE.
- ART. 9.28. CONDICIONES ESPECIFICAS PARA EL SNU-PC. 2.6 DE ESPECIAL PROTECCIÓN SECTORIAL DE CAUCES PÚBLICOS.

ART. 9.29. CONDICIONES ESPECIFICAS PARA EL SNU-PI. 2.7 DE ESPECIAL PROTECCIÓN SECTORIAL DE LA ACTIVIDAD INDUSTRIAL.

ART. 9.30. CONDICIONES ESPECIFICAS PARA EL SNU-POP-2.8 DE ESPECIAL PROTECCIÓN SECTORIAL DE OBRAS PÚBLICAS

#### **SECCIÓN 5ª**

ART. 9.31. DISPOSICIONES PARTICULARES DE LA ZONA SNU-S.3.1 SECANO Y PASTIZAL.

#### **SECCIÓN 6ª**

ART. 9.32. DISPOSICIONES PARTICULARES DE LA ZONA SNU-RG-3.2 REGADÍO.

#### **SECCIÓN 7ª**

ART. 9.33. DISPOSICIONES PARTICULARES DE LA ZONA SNU-CI-3.3 CULTIVO INTENSIVO.

#### **SECCIÓN 8ª**

ART. 9.34. DISPOSICIÓN PARTICULAR PARA EL SNU-PA-3.4 DE NÚCLEOS DE POBLACIÓN AISLADA.

#### **SECCIÓN 9ª**

ART. 9.35. DISPOSICIÓN PARTICULAR DEL SNU-IB-3.5 DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.

#### **SECCIÓN 10ª**

ART. 9.36. DISPOSICIONES COMUNES SOBRE RÉGIMEN DE LAS OBRAS AUTORIZABLES.

ART. 9.37. TRAMITACIÓN Y DOCUMENTACIÓN DE LAS AUTORIZACIONES.

ART. 9.38. CONDICIONES COMUNES DE LA EDIFICACIÓN.

ART. 9.39. CONDICIONES TIPOLOGICAS Y ESTÉTICAS.

#### **SECCIÓN 11ª**

#### **DISPOSICIONES PARTICULARES PARA EL ESTABLECIMIENTO DE CAMPINGS.**

ART. 9.40. PROCEDIMIENTO.

ART. 9.41. CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN.

#### **SECCIÓN 12ª**

ART. 9.42. INSTALACIONES AGRÍCOLAS. INVERNADEROS.

#### **SECCIÓN 13ª**

ART. 9.43. RÉGIMEN DE EXPLOTACIONES MINERAS.

ART. 9.44. RÉGIMEN DE OTRAS AREAS.

### **CAPITULO 9**

#### **NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE**

##### **SECCIÓN 1ª**

##### **ART. 9.1.- AMBITO DE APLICACIÓN Y CATEGORÍAS.**

1. Constituyen el suelo no urbanizable (SNU) aquellos terrenos del término municipal que, por sus valores de orden ecológico, paisajístico, forestal o agrario, o por no ser necesarios para usos urbanos, son excluidos del desarrollo urbano por estas Normas Subsidiarias (NNSS), siendo objeto de medidas tendentes a evitar degradación y a potenciar y a regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo. Los terrenos que lo constituyen se delimitan en el plano de Clasificación del Suelo del Término Municipal.
2. El SNU queda subdividido en las siguiente categorías que definen zonas de Ordenanza homogénea:
  - SNU-EN 1.1 de especial protección de áreas A y B; PORN Parque Natural Cabo de Gata-NIJAR.*
  - SNU-AR 1.2 de especial protección de áreas arqueológicas.*
  - SNU-PJ 1.3 de especial protección paisajística.*
  - SNU-PN 1.4 de especial protección de áreas C y D ; PORN Parque Natural Cabo de Gata-NIJAR.*
  - SNU-VC 2.1 de especial protección sectorial de Vías de Comunicación Nacionales, Autonómicas o Provinciales.*
  - SNU-VCL 2.2 de especial protección sectorial de Vías de Comunicación de carácter Local.*
  - SNU-VP 2.3 de especial protección sectorial de Vías Pecuarias.*
  - SNU-ZL 2.4 de especial protección sectorial de Zonas Limítrofes a los Núcleos Urbanos.*

*SNU-DPMT 2.5 de especial protección sectorial del Dominio Público Marítimo Terrestre.*

*SNU-PC 2.6 de especial protección sectorial de Cauces y Márgenes.*

*SNU-PI 2.7 de especial protección sectorial de la Actividad industrial.*

*SNU-POP 2.8 de especial protección de Obras Públicas (MM.PP. 10/00)*

*SNU-S. 3.1 de régimen ordinario común; Secano y Pastizal.*

*SNU-RG.3.2 de régimen ordinario común; Regadío.*

*SNU-CI 3.3, de régimen ordinario común, Cultivo Intensivo.*

*SNU-PA3.4 de núcleos de Población Aislada.*

*SNU-IB 3.5 de Infraestructuras Básicas.*

Los terrenos afectados a cada una de estas categorías se delimitan en los planos de Clasificación del Suelo no Urbanizable (Escala 1/10.000), excepto aquellos vinculados a limitaciones de carácter sectorial, cuyo ámbito coincide con aquel en el cual se localiza el elemento objeto de protección.

#### **ART. 9.2.- INFRAESTRUCTURAS Y SISTEMAS GENERALES.**

En los planos de Clasificación del Suelo del Término Municipal se definen las infraestructuras básicas del territorio y sistemas generales que, total o parcialmente, quedan ubicados en el SNU.

Para su ejecución o ampliación se redactarán y tramitarán los correspondientes Planes Especiales o, en su caso, se someterán a la autorización prevista para las instalaciones de utilidad pública o interés social en esta clase de suelo.

#### **SECCIÓN 2ª**

#### **ART. 9.3.- DISPOSICIONES BÁSICAS COMUNES A TODAS LAS CATEGORÍAS DEL SNU.**

1.- El SNU deberá utilizarse en la forma que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades e intereses colectivos.

2.- Los usos propios del suelo No Urbanizable son aquéllos que constituyen la base productiva de su aprovechamiento, es decir, el agrícola, el pecuario y el forestal. La regulación que estas Normas establecen tienden a hacer compatible la preservación y fomento de cada uno de estos usos con las limitaciones derivadas de su coexistencia y de la protección de los valores ecológicos, culturales, paisajísticos y productivos de los terrenos.

Son usos compatibles con los anteriores aquéllos que deben localizarse en el medio rural, sea porque por su naturaleza es necesario que estén asociados al mismo o sea por la no conveniencia de su ubicación en el medio urbano. Las limitaciones que le imponen estas Normas tienden a garantizar su compatibilidad con los usos propios de esta clase de suelo y la protección de sus valores.

Son usos prohibidos con carácter general en el Suelo No Urbanizable aquellos que tienen su destino natural en el medio urbano, así como los que resultan incompatibles con los usos propios de aquel. En el ámbito del suelo especialmente protegido se prohíben además aquellos usos incompatibles con el fomento y protección de los usos y valores característicos de cada uno de los tipos que en el art. siguiente se diferencian dentro de esta categoría de suelo.

3.- En cualquier caso, en los terrenos ubicados en SNU de régimen ordinario común que se encuentren en explotación mediante el sistema de cultivo intensivo y cuya superficie invernada sea superior a ~~8.000 m<sup>2</sup>~~ **4.000 m<sup>2</sup>** serán de aplicación los parámetros y disposiciones establecidos en la ordenanza SNU-3.3 para la construcción de almacenes y viviendas vinculados a la actividad agraria. (MM.PP. 4/07)

En el caso de explotaciones agrícolas en producción y siempre y cuando la ordenanza correspondiente autorice la ejecución de construcciones, podrán autorizarse almacenes e instalaciones subsidiarias de la actividad agraria que cumplan con las siguientes condiciones:

- La actividad debe haber sido ejercida, con las características actuales, con anterioridad a 1 de Diciembre de 1.987. Esta circunstancia debe justificarse mediante certificado acreditativo de la Consejería de Agricultura o de Medio Ambiente (en el caso de ubicarse en el Parque Natural Cabo de Gata-NIJAR), o por cualquier organismo competente.
- No se establece parcela mínima para los suelos de régimen ordinario. En los suelos de especial protección la superficie mínima será de 2 has.
- Altura máxima : 4 m.
- Ocupación : 0.5 % . Independientemente de ésta limitación y de la ordenanza general que le sea de aplicación, se autorizará siempre una edificación mínima de 20 m<sup>2</sup> . Retranqueos y distancia a edificaciones según la normativa que le afecte.
- La tipología y características estéticas se ajustarán a lo señalado en la presente normativa.

4.- Para las diferentes clases de suelo se han establecido unas condiciones de edificación vinculadas a los diferentes usos. En el caso de que el Ayuntamiento considerara de Utilidad Pública o Interés Social un uso no regulado expresamente en su ordenanza, al mismo le serán de aplicación los parámetros urbanísticos y demás características contenidas en el Proyecto dictaminado favorablemente por el órgano municipal correspondiente.

5.- Para justificar las características y titularidad de las parcelas, y a los efectos requeridos en las diferentes ordenanzas, será necesario aportar la siguiente documentación:

- Escritura pública
- Certificación registral de dominio de cargas en la cual conste el nombre del propietario, la superficie y los linderos.
- Certificación catastral.

6.- El cómputo de distancias entre edificaciones se realizará independientemente de carreteras, caminos, ramblas o cualquier otra circunstancia.

7.- La carga de tener agotada la edificabilidad se anotará en el título de propiedad de la finca y se inscribirá en el Registro de la Propiedad antes de la concesión de la licencia de 1ª Ocupación.

#### **ART. 9.4.- CARÁCTER DE LAS LIMITACIONES.**

Cualquiera que sea su categoría, el Suelo No Urbanizable carece de aprovechamiento. Las edificaciones e instalaciones permitidas que se regulan en el art. 9.5.lo son en razón del fomento y protección de los usos propios de esta clase de suelo o de los que están asociados al mismo, así como de la regulación y control de aquéllos que resultan incompatibles con el medio urbano.

Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre el Suelo No Urbanizable imponen estas Normas Urbanísticas, o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no conferirán derecho a indemnización alguna en cuanto que no suponen incompatibilidad con la utilización tradicional y consolidada de los predios.

#### **ART. 9.5.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA.**

La ejecución de todas las obras y actividades que se enumeran en el Capítulo 3 de esta Normativa Urbanística y especialmente cualquier infraestructura o red de servicios (caminos, conducciones, tendidos aéreos, etc....), de titularidad tanto pública como privada, vinculada a las actividades primarias (agrícola, forestal, ganadera o minera) están sujetas a la previa obtención de la licencia municipal.

Asimismo se someten a licencia municipal todas aquellas actuaciones que potencialmente puedan modificar el paisaje y que se ubiquen en terrenos calificados como de Especial Protección porque incluyan entre sus valores a proteger el paisaje ( ordenanzas SNU-1.1, SNU-1.3 y SNU-1.4)

En particular están sujetas a la licencia municipal las construcciones que se rigen por las condiciones y procedimiento establecidos respectivamente en las normas contenidas en los arts. 15 y siguientes de TRLRSOU.

A los efectos señalados en el párrafo anterior se consideran construcciones destinadas a las explotaciones agrícolas que guardan relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca, las viviendas de los agricultores, los almacenes y sus dependencias anexas. Su tramitación se ajustará a lo establecido en el art. 16 del TRLRSOU. En el caso de viviendas deberá justificarse convenientemente la proporcionalidad de la edificación construida con el volumen de explotación agrícola.

Se considera el invernadero como una obra menor cuya instalación es provisional a efectos de la necesidad de licencia, y como tal, deberá respetar determinadas disposiciones sobre distancias, ocupación y forma. Su construcción constituye un derecho propio (no otorgado por el planeamiento), incluyéndose en el mismo cuantas instalaciones sean necesarias para su normal explotación y aprovechamiento.

No están sujetos al otorgamiento de la licencia municipal los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales no enumerados en el Capítulo 3, siempre que no supongan actos de edificación, transformación del perfil del terreno, del aprovechamiento existente o del paisaje en las zonas de Especial Protección SNU-1.1, SNU-1.3 y SNU-1.4.

M.P. 17/97

#### **ART. 9.6.- NORMAS CONCURRENTES.**

Es de aplicación a esta clase de suelo, por razón de la materia, aquella normativa sectorial y específica que afecta a: vías de comunicación, infraestructuras básicas del territorio, uso y desarrollo agrícola, pecuario, forestal y minero, aguas corrientes y lacustres o embalsadas, vías pecuarias, etc.

Las autorizaciones administrativas que puedan ser exigidas en esta normativa concurrente tienen el carácter de previas a la licencia municipal y no tendrán en ningún caso la virtud de producir los efectos de la misma, ni de subsanar la situación jurídica derivada de su inexistencia.

#### **ART.9.7.- DESARROLLO MEDIANTE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.**

1.- Para el desarrollo de las previsiones de estas Normas en el Suelo No Urbanizable, sólo se podrán redactar Planes Especiales. Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en el art. 84 y siguientes del TRLRSOU (Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana) y concordantes del Reglamento de Planeamiento, que sea compatible con la regulación establecida para el Suelo No Urbanizable.

Los principales objetivos de estos Planes Especiales podrán ser pues: la protección y potenciación del paisaje, los valores naturales y culturales o los espacios destinados a actividades agrarias, la conservación y mejora del medio rural, la protección de las vías de comunicación e infraestructuras básicas del territorio, y la ejecución directa de estas últimas y de los sistemas generales.

Se redactarán también Planes Especiales cuando se trate de ordenar un área de concentración de actividades propias de esta clase de suelo, así como cuando se trate de implantar instalaciones agrarias o de interés social cuya dimensión, servicios o complejidad requieran de este instrumento.

2.- Dichos Planes Especiales deberán cumplir las determinaciones de estas Normas, o las que surjan por algún instrumento de Ordenación Territorial que afecte al término municipal. En su contenido y tramitación se cumplirá lo previsto en la presente Normativa.

3.- En tanto no se aprueben definitivamente los Planes Especiales quedan suspendidas las licencias de parcelación y de obras, autorizándose exclusivamente las obras de reparación motivadas por razones de emergencia así apreciadas por el órgano municipal correspondiente.

#### **ART. 9.8.- PARCELACIONES RÚSTICAS.**

1.- Se entiende por parcelación, a efectos de estas Normas, todo acto de división material o segregación simultánea, con independencia de cuál sea su denominación a efectos de la legislación hipotecaria.

2.- En SNU sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas. En ningún caso se autorizarán aquéllas que entrañen riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con los criterios establecidos en la presente normativa.

3.- Las parcelaciones rústicas son actos sujetos a licencia municipal. La correspondiente solicitud, acompañada de la documentación señalada en el artículo siguiente, se presentará ante el Ayuntamiento.

#### **ART.9.9.- DOCUMENTACIÓN DE LA SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN.**

La documentación mínima, que deberá contener la solicitud de autorización para una parcelación o segregación rústica será la siguiente:

1. Memoria justificativa tanto del cumplimiento de las condiciones que fija la Legislación aplicable como las determinaciones específicas de las presentes Normas Urbanísticas, en donde se deberá recoger:
  - Objetivos de la parcelación.
  - Descripción de la finca matriz, propiedad actual, usos, linderos, superficies, referencias catastrales, servidumbres y cargas.
  - Fincas resultantes de la segregación, describiendo para cada una de ellas como mínimo su superficie, servidumbres y cargas. De existir, se describirán así mismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca matriz, sus usos actuales y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento, y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción. Para cada una de ellas, deberá justificarse su adecuación a la naturaleza y destino de la parcela a la que se adscribe y, en el caso de tratarse de viviendas, su necesidad para la explotación agraria de la parcela y el modo en que queda establecida su vinculación a la misma.
2. Plano de situación de la finca a escala adecuada, recomendándose la utilización del plano a la escala 1/10.000 de clasificación del suelo de estas Normas.
3. Plano de detalle con delimitación de la finca matriz y de las resultantes, así como localización de las edificaciones existentes si las hubiera, siendo la escala recomendada 1/5.000. De no haberse utilizado para esta delimitación el Plano del Catastro Parcelario del Municipio, éste deberá aportarse como documentación adicional.
4. De estimarlo necesario, se podrá solicitar al interesado documentación adicional relativa a escrituras de propiedad de la finca, certificación catastral de la superficie, edificaciones existentes, deslinde de vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas o embalses públicos, o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente. En el caso de tratarse de suelo de regadío, podrá solicitarse del particular interesado justificación del cumplimiento de los requisitos eventualmente exigidos por la Legislación aplicable.
5. Certificación registral de dominio de cargas de la finca, en la que conste propietario, superficie y linderos.

#### **ART.9.10.- SEGREGACIONES. SUPUESTOS DE DENEGACIÓN FORZOSA Y RÉGIMEN ESPECIAL DE AUTORIZACIONES.**

No se podrá autorizar una segregación cuando, como consecuencia de la misma:

- a) Las edificaciones en ella anteriormente implantadas resultaren fuera de ordenación.
- b) Resultan incumplidas las condiciones impuestas en cualquier autorización urbanística o licencia anteriores o alteradas substancialmente las condiciones en base a las cuales fue autorizada anteriormente otra parcelación o edificación.
- c) No obstante, cuando como consecuencia de la licencia solicitada resultarán fincas de superficie inferior a la mínima permitida por la ordenanza urbanística podrá autorizarse la segregación señalando en el literal de la licencia, para su constancia en los títulos de propiedad, que la parcela se encuentra gravada con la imposibilidad de construir ni edificar y la misma es indivisible. Este literal deberá incluirse en la correspondiente inscripción registral.
- d) En cualquier caso serán admisibles, independientemente de la ordenanza que les afecte, las divisiones en Suelo No Urbanizable de cosa común adquirida a título lucrativo tanto "mortis causa" como intervivos, siempre que el transmitente esté vinculado con todos los condominios adquirentes por relación de parentesco hasta segundo grado. En cualquier caso se estará a las limitaciones establecidas en el apartado c).
- e) Serán asimismo autorizables cuantas segregaciones se realicen al objeto de agrupar la superficie segregada con otra colindante.

**ART. 9.11.- PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO.**

Cuando la finca matriz sea colindante con una vía pecuaria, con un camino, cauce, laguna o embalse público, o con el dominio público marítimo-terrestre, será preceptivo que, con carácter previo a la autorización se proceda al deslinde del dominio público. En el supuesto de que éste hubiera sido invadido por dicha finca, la autorización condicionará el otorgamiento de la licencia a que previamente se haya procedido a la restitución del dominio público, rectificando el cerramiento en su caso.

**ART. 9.12.- ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL Y MICROLOCALIZACIÓN.**

1.- En la tramitación de la autorización de una instalación o edificación, si las circunstancias lo requiriesen o fuese exigible legalmente, podrá solicitarse del promotor por parte del Ayuntamiento o Consejería actuante, un Estudio de Impacto Ambiental justificativo de la preservación del medio físico en aquellos aspectos que queden afectados. Serán asimismo necesarios Estudios de Impacto en todos aquellos supuestos previstos en la Normativa concurrente aplicable.

En cualquier caso, será de obligado cumplimiento el Real Decreto Legislativo 1.302/1986, de 28 de junio, de evaluación de impacto ambiental y su Reglamento R.D. 1.131/1.988 de 30 de Septiembre.

Otras disposiciones de aplicación son las siguientes:

- Ley 4/1.989 de 27 de Marzo "Espacios naturales Protegidos". BOE nº 74.
- Ley 2/1.989 de 18 de Julio "Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía." BOJA nº 60.
- Ley 7/1.994 de 18 de Mayo "Protección Ambiental". BOJA nº 79.

**ART.9.13.- RECONSTRUCCIONES, REHABILITACIONES Y AMPLIACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.****9.13.1.-Reconstrucciones****9.13.1.1.-Condiciones Generales.**

Con carácter general, se autoriza la reconstrucción de edificaciones en los términos establecidos en el presente artículo, y con las limitaciones que establezca la correspondiente ordenanza.

Se entenderá que los restos de una edificación son reconstruibles cuando reúnan al menos las siguientes condiciones:

Debe existir constancia documental mediante escritura pública anterior al 1 de Diciembre de 1.987 de la edificación que se pretende reconstruir. Esta circunstancia podrá sustituirse por un informe de la oficina técnica municipal.

El perímetro de la edificación contará con muros de cerramiento cuya altura no será inferior a 1.90 m. en el 85 % de su longitud. En las cortijadas de Los Puertas, Los Méndez, El Cuarenta, El Charco del Lobo, Los Albacetes y Los Cortijillos esta exigencia se reducirá a 1.20 m. y al 50 % de la longitud del perímetro.

En el interior de la edificación se encontrarán los elementos estructurales y la compartimentación suficiente para acreditar manifiestamente su carácter residencial.

**9.13.1.2.- Parámetros de la Reconstrucción.**

La reconstrucción implica la demolición de lo existente, si fuera necesario, y la ejecución de una nueva construcción. En cualquier caso serán inmodificables la ubicación, la altura y la tipología de las fachadas, en especial las dimensiones de los huecos y su disposición.

Ocupación.

Se autorizará un aumento del 20 % sobre la superficie construida, delimitada como señala el apartado 9.13.1.1

Edificabilidad.

La existente o 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre la ocupación autorizada.

Altura máxima.

La existente o 4 metros. No se autoriza ningún tipo de construcción o instalación sobre la altura máxima permitida.

Las construcciones auxiliares tales como porches, pérgolas, etc., podrán ocupar una superficie máxima equivalente al 10 % de la que corresponde a la edificación reconstruida. En ningún caso podrán realizarse de materiales distintos de la madera y se vincularán siempre a edificaciones residenciales.

**9.13.1.3. Usos admisibles.**

Se autorizan exclusivamente las reconstrucciones destinadas al uso residencial y unifamiliar, el cual incluye los usos complementarios habituales en edificaciones de carácter residencial, unifamiliar y aislado o pareado. Cualquier tipo de ruina que no reúna estas condiciones solo podrá reconstruirse para ser destinada a un equipamiento de titularidad pública. Se prohíben expresamente las reconstrucciones que originen conjuntos de edificaciones adosadas o en manzana cerrada.

Se excluyen de ésta limitación aquellas cortijadas de carácter tradicional, y las incluidas en el catálogo de bienes protegidos, que disponen de diferentes dependencias agrupadas irregularmente en torno a espacios comunes como patios, almacenes o establos y aquellas cuya reconstrucción sea destinada al uso hotelero (no incluyendo el uso de apartahotel y apartamentos turísticos), en este último caso se autorizará una ampliación de hasta el 100 % de la superficie construida.

Las instalaciones complementarias que pretendan reconstruirse deberán encontrarse consolidadas en las mismas condiciones exigidas a la edificación principal, excepto en el caso de los corrales para los cuales se reduce la altura señalada en el apartado 9.13.1.2º a 1.25 metros.

No se autoriza la reconstrucción exclusiva de edificaciones no residenciales.

**9.13.2.- Rehabilitaciones y ampliaciones.**

Con carácter general, se autoriza la rehabilitación y ampliación de edificaciones en los mismos términos que los establecidos en el apartado 9.13.1, y con las limitaciones que establezca la correspondiente ordenanza.

En cualquier caso, y para viviendas existentes con anterioridad al 1 de Diciembre de 1.987 y que puedan justificar esta circunstancia en los términos contenidos en el artículo 9.3, se autorizarán ampliaciones hasta una superficie máxima construida, incluidas todas las dependencias anexas a la vivienda, de 200 m<sup>2</sup>, con las condiciones de edificación de la ordenanza que les afecte y que pudieran serle de aplicación por razón de preexistencia. Esta autorización es de aplicación exclusiva a viviendas.

En el caso de edificaciones destinadas a restaurante, bar, hotel, taller mecánico, expositor de vehículos, gasolinera, o cualquier otro establecimiento público, se autoriza una ampliación de hasta el 75% de la superficie construida con anterioridad a la aprobación de estas normas, siempre y cuando la ampliación se vincule al uso existente en las condiciones de la licencia.

**ART.9.14.- DEFINICIÓN DEL RIESGO DE NUEVO NÚCLEO DE POBLACIÓN.**

1. A los efectos de lo dispuesto en el art. 16 de la vigente Ley del Suelo, se entenderá que existe posibilidad de formación de núcleo de población cuando se dé alguna de las circunstancias siguientes:
  - a) Cuando existan diez o mas edificaciones de vivienda familiar contiguas o próximas, que formen calles, plazas o cualquier espacio público y dependan de algún servicio urbano, entendiéndose que hay contigüidad o proximidad cuando la distancia entre sus parámetros exteriores o cerramientos de parcela sea menor o igual a 25 metros.
  - b) Cuando en un círculo de 250 metros de diámetro queden inscritas 10 ó más viviendas, en el supuesto de edificación diseminada.
  - c) Cuando se divida una finca rústica en parcelas con objeto de edificar que, o bien estén dotadas de acceso rodado, suministro de luz, y de agua, o bien cuenten con servicios urbanos de concreta urbanización.
2. En el caso particular de la Ordenanza del SNU-3.4, aplicable a los núcleos de población actualmente existentes expresamente delimitados como tales en estas NN SS, no existe riesgo de formación de núcleo de población sino que se reconoce expresamente la posibilidad de ampliación limitada.

**SECCIÓN 3ª****DISPOSICIONES PARTICULARES PARA EL SNU DE ESPECIAL PROTECCIÓN.****ART. 9.15.- CONCEPTOS Y TIPOS.**

Al SNU de especial protección le es de aplicación la Normativa específica que se establece a continuación, destinada al mejor amparo del tipo de valor a proteger, así como las restantes Normas del presente Capítulo en tanto no entren en contradicción con esta Normativa específica.

Se distinguen cuatro tipos de especial protección de suelo dentro de esta categoría:

- SNU-EN 1.1: de especial protección de áreas A y B; PORN Parque Natural Cabo de Gata-NIJAR.
- SNU-AR 1.2: de especial protección de áreas arqueológicas.
- SNU-PJ 1.3: de especial protección paisajística.
- SNU-PN 1.4: de especial protección de áreas C y D; PORN Parque Natural Cabo de Gata-NIJAR.

Los correspondientes ámbitos que abarcan estos tipos de SNU de especial protección son los definidos en los planos de Clasificación del suelo.

**ART. 9.16.- CONCURRENCIA DE NORMATIVAS.**

Este tipo de protección se establece sin perjuicio de otras afecciones sobre el territorio que quedan reguladas por su Normativa legal específica, como ocurre con las limitaciones derivadas de la Legislación de Carreteras, Ferrocarriles, Vías pecuarias, Caminos rurales, Aguas, Minas, Montes, Patrimonio Histórico-Artístico, Medio Ambiente, Navegación Aérea, Costas, etc.

Sin menoscabo de la Ley de Aguas y normativa concordante, en el entorno de cauces, arroyos y láminas de agua, se aplicarán las limitaciones establecidas en la presente normativa con relación a la protección del dominio público.

En las proximidades de vías pecuarias, se aplicará la exigencia prevista en el art. 9.25 relativa a la necesidad de acompañar a las solicitudes para realizar obras o instalaciones la documentación acreditativa del deslinde.

En los terrenos afectados por la declaración de Parque Natural será necesario el informe de la Consejería de Medio Ambiente para la concesión de licencias o autorizaciones a cualquier tipo de obras o construcciones.

**ART. 9.17.- SUPERPOSICIÓN DE PROTECCIONES.**

A las áreas del territorio que queden afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones de los señalados en los artículos anteriores, les serán de aplicación las condiciones más restrictivas de cada uno de ellos.

**ART. 9.18.- CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL SNU-EN. 1.1 DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE ÁREAS A Y B; P.O.R.N. PARQUE NATURAL CABO DE GATA-NIJAR.**

**1.- Ámbito.**

~~Se incluyen en este ámbito los terrenos así delimitados en los correspondientes planos de ordenación que acompañan a las presentes Normas.~~

**2.- Usos.**

~~El régimen específico de estos terrenos es el que corresponde a los terrenos clasificados como Áreas de Grado A y B en el Plan de Ordenación de Recursos Naturales (PORN) del Parque Natural de Cabo de Gata-Níjar, aprobado por Decreto 418/1994, de 25 de octubre, de la Consejería de Medio Ambiente, publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía nº 203, de 22 de diciembre de 1994.~~

**3.- Ordenación.**

~~No se permite en este suelo ningún tipo de reconstrucción, rehabilitación, construcción o edificación.~~

~~Parcela mínima a efectos de segregación: 200.000 m².~~

(Art. derogado por la *Adaptación parcial de las NN.SS. a la L.O.U.A.*, aprobada en fecha 6 de febrero de 2009)

**ART. 9.19.- CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL SNU-AR. 1.2 DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE ÁREAS ARQUEOLÓGICAS.**

**1. Ámbito**

Se incluyen en este ámbito los terrenos así delimitados en los correspondientes Planos de Ordenación que acompañan a las presentes Normas.

**2. Usos.**

Será de aplicación a estos terrenos la Legislación sectorial correspondiente protectora del Patrimonio Histórico-artístico, distinguiéndose consecuentemente, tres núcleos de intensidad en la protección de acuerdo con las determinaciones establecidas por el órgano autonómico competente. Se requiere para cualquier actuación el informe previo de la administración sectorial competente.

**3. Ordenación.**

En las áreas de protección 1, todas las obras de fuerza mayor que hubieran de realizarse en estas zonas con carácter irremplazable deberán contar con la autorización de la Administración competente.

En las áreas de protección 2, se considera necesario que, para acometer obras o realizar movimientos de tierra en estas zonas, se solicite informe a la Delegación de Cultura de Almería.

Cuando se actúe en terrenos ubicados en las áreas de protección 3, se notificará a la Delegación Provincial la concesión de licencia respectiva, a fin de determinar las labores de seguimiento y vigilancia que se estimen oportunas.

En todo caso, será de aplicación a estos terrenos, con carácter básico, lo dispuesto en los artículos de estas Normas para la calificación de suelo no urbanizable más próxima.

**ART. 9.20.- CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL SNU-PJ. 1.3 DE ESPECIAL PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA.**

**1. Ámbito.**

Se incluyen en este ámbito los terrenos así delimitados en los correspondientes Planos de Ordenación que acompañan a las presentes Normas. Las zonas así incluidas son las consideradas como merecedoras de especial protección por coincidir esencialmente con las incluidas en el Plan Especial de Protección del Medio Físico, ampliadas para garantizar criterios de homogeneidad y continuidad territorial.

**2.Usos.**

Los usos autorizados en estos terrenos son:

- a) Los derivados de los aprovechamientos forestales o agrícolas que deben justificar su adecuación ambiental al espacio protegido, incluyendo aquellas construcciones que guarden relación con la naturaleza y destino de las fincas en que se asienten, o se ajusten, en su caso, a los Planes o Normas de los organismos competentes. Serán también admisibles las construcciones necesarias para la conservación y el mantenimiento de las áreas forestales, como torres de vigía, pequeños almacenes y vivienda de guarda forestal.

Se autorizan asimismo los usos similares que no impliquen edificación permanente, así como la rehabilitación y reconstrucción de edificios o ruinas existentes.

- b) Los usos temporales o permanentes vinculados a una obra pública, incluyendo aquellas construcciones que guardan relación directa con la ejecución, la conservación o el entretenimiento y/o servicio de una obra pública, entendiéndose que debe existir siempre una vinculación directa y funcional de la edificación que se pretenda construir con la obra pública correspondiente.
- c) El establecimiento de albergues e instalaciones o edificios destinados a la enseñanza se autorizará únicamente con carácter excepcional, siempre que estén especialmente relacionados con la protección de la naturaleza.



- d) Los usos declarados de Utilidad Pública e Interés Social

### **3. Usos Incompatibles.**

Aquellos que modifiquen sustancialmente el paisaje.

### **4. Ordenación.**

Los parámetros urbanísticos de aplicación en este tipo de suelo para la ejecución de edificaciones son los siguientes:

- a) Superficie mínima, 100.000 m<sup>2</sup>, en las fincas existentes de acuerdo con las inscripciones actuales del Registro de la Propiedad, y 200.000 m<sup>2</sup> en las fincas de nueva segregación.
- b) Ocupación máxima: 0'3%, hasta un máximo de 200 m<sup>2</sup>. (incluidas edificaciones complementarias.)
- c) Altura máxima, una planta (cuatro metros).
- d) Retranqueos a linderos, 50 metros.
- e) Separación entre edificaciones del mismo o distinto propietario, 100 metros (esta norma no se aplicará en el caso de que un sólo edificio esté dividido en dependencias agrupadas, pareadas o aisladas utilizando espacios comunes).
- f) Condiciones estéticas: las mismas fijadas con carácter general para todo el suelo no urbanizable, recogidas en la sección 10ª de este capítulo.
- g) En el caso de rehabilitación o reconstrucción de edificios o ruinas, no se aplicará ninguna de las limitaciones anteriores con excepción de las condiciones estéticas, rigiéndose por lo establecido en el art. 9.13.
- h) Parcela mínima a efectos de segregación: 200.000 m<sup>2</sup>.

### **~~ART. 9.21. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL SNU-PN. 1.4 DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE ÁREAS C Y D; PORN PARQUE NATURAL CABO DE GATA-NIJAR.~~**

#### **~~1. Ámbito.~~**

~~Constituyen el ámbito de estos terrenos aquellas zonas delimitadas con esa clave en los correspondientes Planos de Ordenación que acompañan a las presentes Normas.~~

#### **~~2. Usos.~~**

~~El régimen específico de estos terrenos es el que corresponde a los clasificados como Áreas de Grado C y D en el PORN aprobado por Decreto 418/1994.~~

#### **~~3. Ordenación.~~**

~~Los parámetros urbanísticos de aplicación en este tipo de suelo para la ejecución de edificaciones son los siguientes:~~

- a) ~~Superficie mínima por edificación:~~  
~~Área C.1: 200.000 m<sup>2</sup>.~~  
~~Área C.2: 100.000 m<sup>2</sup>, en las fincas existentes de acuerdo con las inscripciones del Registro de la Propiedad anteriores al 1 de Diciembre de 1.987 y 200.000 m<sup>2</sup> en las fincas de nueva segregación.~~
- b) ~~Ocupación máxima: 0'3%, hasta un máximo de 200 m<sup>2</sup>. (incluidas edificaciones complementarias.)~~
- c) ~~Altura máxima, una planta (cuatro metros).~~
- d) ~~Retranqueos a linderos, 50 metros.~~
- e) ~~Separación a edificios, 100 metros (esta norma no se aplicará en el caso de que un sólo edificio esté dividido en dependencias agrupadas, pareadas o aisladas utilizando espacios comunes).~~
- f) ~~Condiciones estéticas: las mismas fijadas con carácter general para todo el suelo no urbanizable, recogidas en la sección 10ª de este capítulo.~~
- g) ~~En el caso de rehabilitación o reconstrucción de edificios o ruinas, no se aplicará ninguna de las limitaciones anteriores con excepción de las condiciones estéticas, rigiéndose por lo establecido en el art. 9.13~~
- h) ~~Parcela mínima a efectos de segregación: 200.000 m<sup>2</sup>.~~
- i) ~~Las áreas D se regirán por sus condiciones específicas establecidas en el PORN y en las presentes normas<sup>1</sup>.~~

(Art. derogado por la *Adaptación parcial de las NN.SS. a la L.O.U.A.*, aprobada en fecha 6 de febrero de 2009)

<sup>1</sup> Para el sub-área D3, rige la ordenanza SNU-RG-3.2, de Régimen Ordinario.

**SECCIÓN 4ª****DISPOSICIONES PARTICULARES PARA EL SNU DE ESPECIAL PROTECCIÓN SECTORIAL.****ART. 9.22.- CONCEPTOS Y TIPOS.**

Al SNU de especial protección sectorial le es de aplicación la Normativa específica que se establece a continuación, destinada al mejor amparo del tipo de valor a proteger, así como las restantes Normas del presente Capítulo en tanto no entren en contradicción con esta Normativa específica. Les serán de aplicación, con carácter subsidiario, las condiciones de edificación del SNU. mas próximo para el caso en que las limitaciones de carácter sectorial permitieran la realización de edificaciones o construcciones.

Se distinguen seis tipos de especial protección de suelo dentro de esta categoría:

- SNU-VC 2.1: de especial protección sectorial de Vías de Comunicación Nacionales, Autonómicas y Provinciales..
- SNU-VCL 2.2: de especial protección sectorial de Vías de Comunicación de Carácter Local.
- SNU-VP 2.3: de especial protección sectorial de Vías Pecuarias.
- SNU-ZL 2.4: de especial protección sectorial de Zonas Límitrofes a los Núcleos Urbanos.
- SNU-DPMT 2.5: de especial protección sectorial del Dominio Público Marítimo Terrestre.
- SNU-PC 2.6: de especial protección sectorial de Cauces y Márgenes.
- SNU-PI 2.7: de especial protección sectorial de la Actividad Industrial.
- SNU-POP 2.8; de especial protección sectorial de Obras Públicas

Su delimitación se vincula a la localización espacial de los bienes a proteger, además de a las zonas así delimitadas en los planos de ordenación.

En lo no regulado expresamente para éste tipo de suelos se estará a lo establecido en la ordenanza de SNU mas próxima.

**ART. 9.23.- CONDICIONES ESPECIFICAS PARA EL SNU-VC 2.1 DE ESPECIAL PROTECCIÓN SECTORIAL DE VIAS DE COMUNICACIÓN NACIONALES, AUTONOMICAS Y PROVINCIALES.****1. Línea de Edificación en la Autovía (N-340)**

En aplicación de lo previsto en el Art. 25.1 de la vigente Ley de Carreteras, la línea de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, se situará simultáneamente a 50 metros de la arista exterior de la calzada más próxima de la autovía y a 25 metros de la arista exterior de los ramales de los enlaces.

En el suelo clasificado como suelo no urbanizable, se prohíbe cualquier tipo de edificación o construcción que, no se encuentre vinculada a una explotación agrícola o a la comercialización de sus productos, o se declare de utilidad pública e interés social por el Ayuntamiento, y se ubique a una distancia inferior a 100 metros de la arista exterior de la calzada de la autovía (N-340).

Toda actuación en el área de afección , definida exteriormente por la paralela a 100 m. de la arista exterior de la explanación, necesitará del informe previo de la Dirección General de Carreteras del MOPTMA.

**2. Línea de Edificación en la Carretera N-341 y en la Carreteras AL-101 y AL-102.**

~~En aplicación de lo previsto en la vigente Ley de Carreteras, la línea de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, se situará, en el suelo clasificado como suelo no urbanizable, a 25 metros de la arista exterior de la calzada.~~

~~Toda actuación en el área de afección, definida exteriormente por la paralela a 50 m. de la arista exterior de la explanación, necesitará del informe previo de la Dirección General de Carreteras del MOPTMA y de su homóloga de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía respectivamente.~~

(Art. modificado por la *Adaptación parcial de las NN.SS. a la L.O.U.A.*, aprobada en fecha 6 de febrero de 2009)

**3. Línea de Edificación de las Carreteras Provinciales.**

La línea límite de edificación de la carreteras provinciales se encuentra con carácter general en suelo no urbanizable se sitúa a 21,00 metros del eje de aquélla.

Toda actuación en el área de afección de la carretera provincial , definida exteriormente por la paralela a 50 m. de la arista exterior de la explanación, necesitará del informe previo de la Excm. Diputación Provincial.

**4. Régimen del Dominio Público Viario**

La zona de dominio público viario se clasifica como suelo no urbanizable, y la mantendrá sin que pueda ser objeto de cualquier clasificación urbanística posterior.

**5. Travesías**

Las licencias y autorizaciones corresponden al Ayuntamiento , en cualquier caso se estará a lo dispuesto en la Ley de Carreteras 28/1988 del 29 de Julio.

M.P. 17/97

**ART. 9.24.- CONDICIONES ESPECIFICAS PARA EL SNU-VCL 2.2 DE ESPECIAL PROTECCIÓN SECTORIAL DE VIAS DE COMUNICACIÓN DE CARÁCTER LOCAL.**

**1. Clasificación de las Vías**

Al objeto de establecer un sistema jerarquizado de protección se clasifican las diferentes vías en los siguientes tipos:

- Carreteras locales o principales.
- Caminos de sector .
- Caminos secundarios .
- Caminos terminales o complementarios.

Toda actuación en el área de afección de la carreteras locales , definida exteriormente por la paralela a 50 m. de la arista exterior de la explanación, necesitará del informe previo del Servicio de Vías del Ayuntamiento.

El Ayuntamiento procederá a la clasificación de las vías locales a través de Planes Especiales.

**2. Distancias Mínimas**

Las edificaciones, instalaciones y construcciones deberán mantener las siguientes distancias mínimas a eje de calzada:

TIPO DE VIA	DISTANCIAS MÍNIMAS ( Mts.)		
	Const. permanentes o edificaciones	Instal. provisionales o invernaderos	Cerramientos de parcelas o vallados.
Carreteras municipales.	21.00	8.50	6.50
Caminos de Sector.	7.50	6.50	4.50
Caminos Secundarios.	6.50	5.50	3.50
Caminos terminales.	5.50	4.50	2.50

**En tanto no se proceda a la clasificación de las vías será de aplicación con carácter general un retranqueo obligatorio al eje del vial de 15 m. para viviendas , 7.50 m. para edificaciones y 5 m. para instalaciones provisionales, invernaderos y cerramientos de parcela.**

**3. Dimensiones de los Viales.**

Se establece como referencia para la ejecución y acondicionamiento de las vías las siguientes dimensiones mínimas.

	DIMENSIONES ( Mts.)						
	cuneta	arcén	calzada	calzada	arcén	cuneta	total
Carreteras Municipales.	1.00	2.00	3.50	3.50	2.00	1.00	13.00
Caminos de Sector.	1.00	0.00	3.50	3.50	0.00	1.00	9.00
Caminos Secundarios.	1.00	0.00	2.50	2.50	0.00	1.00	7.00
Caminos terminales.	1.00	0.00	3.00	0.00	0.00	1.00	5.00

**4. Retranqueos en Esquina e Intersecciones.**

Los caminos que incidan en carreteras municipales o caminos de 1º orden acondicionarán su intersección adaptando las disposiciones geométricas del gráfico adjunto en este capítulo.

**5. Radios de Curvas y Sobrecanchos**

El radio mínimo de las curvas horizontales va en función de la velocidad base y de las características del firme:

TIPO DE VIA	VELOCIDAD BASE (Km/h.)	RADIO MÍNIMO (Mts.)	
		CALZADA SIN PAVIMENTAR $V = 0.026 * V^2$	CALZADA PAVIMENTADA $V = 0.031 * V^2$
Carreteras Municipales	80	167	199
Caminos de Sector	60	94	112
Caminos Secundarios	50	65	78
Caminos Terminales	30	24	28

TIPO DE VIA	SOBRECANCHO MÍNIMO EN CURVAS (Mts.) $112.50/R(m)$	
	CALZADA SIN PAVIMENTAR $V = 0.026 * V^2$	CALZADA PAVIMENTADA $V = 0.031 * V^2$
Carreteras Municipales	0.70	0.60

Caminos de Sector	1.20	1.00
Caminos Secundarios	1.73	1.45
Caminos Terminales	4.70	4.00

### **6. Construcción y Modificación**

La apertura, cierre o modificación de caminos, tanto de titularidad pública como privada, estará sujeta a licencia municipal.

En la solicitud de licencia se acompañarán los siguientes documentos:

- Estudio justificativo de la necesidad de las obras solicitadas.
- Anteproyecto o estudio previo.

La licencia podrá ser denegada cuando a criterio de la administración no quedara suficientemente acreditada la necesidad de su apertura.

### **7. Travesías**

~~Las licencias y autorizaciones corresponden al Ayuntamiento, en cualquier caso se estará a lo dispuesto en la Ley de Carreteras 28/1988 del 29 de Julio.~~

### **7. Régimen del Dominio Público Vial**

La zona de dominio público viario no podrá ser ocupada sobre o bajo rasante, por redes de servicios o instalaciones de carácter no municipal.

Se excepcionan de este régimen los cruces o pasos perpendiculares al eje de la calzada y aquellas obras declaradas por el órgano municipal competente de utilidad pública e interés social para el municipio.

Las condiciones de autorización incluirán, entre otros, su carácter precario y el abono de una tasa de ocupación que oportunamente se establecerá.

M.P. 17/97

## **ART. 9.25.- CONDICIONES ESPECIFICAS PARA EL SNU-VP. 2.3 DE ESPECIAL PROTECCIÓN SECTORIAL DE VIAS PECUARIAS.**

### **1. Definición**

Las vías pecuarias a proteger son las incluidas en el proyecto de clasificación de vías pecuarias redactado por el Perito Agrícola del Estado D. Julio Martínez de Saavedra y Tabernero a saber:

- **Cordel de Almería:**

Anchura legal: 37.61 m.

Longitud aproximada: 20 Km. Dirección S.O. a N.E.

Procedente del término municipal de Almería entra en el término de Níjar por Genibal, llevando como eje en todo su recorrido el camino viejo de Almería o carretera antigua de Vera. Pasa por el Viso, Los Grillos, Balsaseca, los Pipaces, Castro, Ventilla Soler, Santa Rita, Rodón, Piqueras, Saladar y Leche, abrevadero del Aljibe Bermejo, Las Palas, Cándida y La Bernarda, donde se une a la actual carretera de Almería a la Cuesta de los Castaños. Sigue con ella como eje por Cayetano, Venta del Pobre y la Camarilla, por donde entra en el término de Lucainena de las Torres.

- **Vereda de Santa Olalla.**

Anchura legal: 20.89 m.

Longitud aproximada: 13 Km. Dirección: N.O. a S.E.

Lleva como eje la línea de términos de Níjar y Lucainena de las Torres desde fuente Ortiz hasta el Collado de Julio, donde entra en término de Níjar. Sigue por la Cañada de Julio, a buscar la rambla de la Noreta, por la que baja hasta El Pantano y abrevadero del Pantanillo. De aquí va al abrevadero de Santa Olalla llevando en su interior el actual camino, continuando después por Las Lomicas y El Olmo a coger la rambla del Pelillo para cruzar la carretera de Almería a Cuesta de los Castaños por debajo del puente y seguir por la misma rambla hasta unirse al cordel de Almería.

La Consejería de Medio Ambiente procederá, de oficio o a la petición, al deslinde de las mencionadas vías.

Los anchos sobrantes podrán ser enajenados, previa desafectación y subasta por la Consejería de Agricultura.

### **2. Zona de Protección**

En el caso de no encontrarse deslindados se procede a definir una zona de protección de 100 mts. a cada lado del eje de la vía.

Para cualquier actividad constructiva o urbanística (incluso invernaderos) que se pretenda realizar en la zona de protección se precisa informe de la Consejería de Medio Ambiente.

### **3. Prohibiciones**

Quedan prohibidas cuantas actividades sean susceptibles de afectar u ocupar la vía pecuaria.

Quedan expresamente fuera de ordenación por estas Normas cuantas instalaciones o edificaciones afecten a las vías pecuarias y no cuentan con la autorización de la Consejería de Medio Ambiente. En estas edificaciones y construcciones queda prohibido cualquier tipo de actuación.

#### **4. Legislación Aplicable**

El régimen aplicable a las vías pecuarias será el previsto por la Ley 31/1990 de 23 marzo, en su caso, por la Legislación andaluza complementaria.

### **ART. 9.26.-CONDICIONES ESPECIFICAS PARA EL SNU-.ZL 2.4 DE ESPECIAL PROTECCIÓN SECTORIAL DE LAS ZONAS LÍMITROFES A LOS NÚCLEOS URBANOS.**

#### **1. Ámbito**

En el área definida por la delimitación de suelo urbano y su paralela a 500 mts. se prohibirá la edificación de viviendas, autorizándose las mismas sólo con carácter provisional y con las condiciones que señala el art. 136 TRLRSOU debiendo incluirse en el Registro de la Propiedad la carga a que hace referencia el mencionado artículo. No obstante podrán rehabilitarse o reconstruirse edificaciones según lo señalado en el art. 9.13.

#### **2. Condiciones de construcción de invernaderos y edificaciones complementarias y subsidiarias de la actividad agraria y su comercialización.**

En las parcelas ubicadas en la franja anterior deberán observarse las siguientes condiciones para la construcción de invernaderos y edificaciones complementarias y subsidiarias de la actividad agraria y su comercialización:

- Mantener una distancia mínima de 100 mts. entre el invernadero o edificación y el límite del suelo urbano. Simultáneamente a la aprobación de los planes parciales se trasladará el perímetro de protección a 100 mts. de la delimitación de los sectores desarrollados.
- Para poder reducir la distancia anterior 10 mts. con una densidad de 600 arboles/ha. una altura media de 1,50 mts. y un calibre de 120 mm. dejando un mínimo 15 mts. más entre dicha barrera y el invernadero.

#### **3. Usos autorizados.**

Se prohíbe expresamente cualquier otro uso que no se corresponda con los relacionados en los anteriores epígrafes o se declaren de Utilidad Pública e Interés Social.

### **ART. 9.27.- CONDICIONES ESPECIFICAS PARA EL SNU-DPMT. 2.5 DE ESPECIAL PROTECCIÓN SECTORIAL DEL DOMINIO PUBLICO MARÍTIMO TERRESTRE.**

#### **1. Régimen General**

Será de aplicación con carácter general lo establecido en la Ley 22/1988 de Costas. El MOPTMA procederá al deslinde del DPMT y al señalamiento de las zonas de servidumbre que establece la mencionada Ley. Las líneas correspondientes de dominio público y de las zonas de servidumbre son las que se reflejan en la Cartografía de la Dirección General de Costas del MOPTMA.

#### **2. Régimen especial para el Suelo No Urbanizable**

1. Las limitaciones establecidas en el Capítulo II de la Ley de Costas para la servidumbre de protección en suelo no urbanizable se extenderán hasta una distancia de 500 mts. medidos desde el límite interior de la ribera del mar.
2. Quedan expresamente fuera de ordenación, con las consecuencias señaladas en el artículo 137 del TRLRSOU todas las edificaciones incluidas en este ámbito, no autorizándose las reconstrucciones, rehabilitaciones, reestructuraciones o cualquier tipo de obra de consolidación no imprescindible para el mantenimiento de la seguridad, higiene y ornato de la edificación.
3. El régimen de prohibiciones y limitaciones expuesto no será de aplicación para aquellas edificaciones cuyo uso sea el de equipamiento público y su titularidad sea pública ni para aquellas otras objeto de protección por la presente normativa.

#### **3. Régimen Específico del Dominio Público Marítimo-Terrestre**

Los bienes que tengan la consideración de dominio público marítimo-terrestre se sujetarán al régimen establecido en los artículos 31 y 32 de la Ley de Costas y sus concordantes.

### **ART. 9.28.- CONDICIONES ESPECIFICAS PARA EL SNU-PC. 2.6 DE ESPECIAL PROTECCIÓN SECTORIAL DE CAUCES PÚBLICOS.**

#### **1. Delimitación**

La Comisaría de Aguas, de oficio o a instancia de los interesados, procederá a la delimitación de las zonas afectadas por las máximas avenidas con período de retorno de 500 años, considerándose los terrenos incluidos en las mismas como áreas inundables.

En caso de no encontrarse delimitadas se definirá una zona de protección mediante dos líneas paralelas al cauce y a 100 mts. de los límites del álveo (art. 7 de la Ley de Aguas 2/8/85).

Para cualquier actividad constructiva o urbanística que se pretenda realizar en la mencionada franja de protección será preceptivo y necesario el informe de la Comisaría de Aguas.

**2. Prohibiciones**

Quedan prohibidas cuantas actividades sean susceptibles de dificultar o modificar el desagüe natural de las aguas en los cauces públicos.

Quedan expresamente declaradas fuera de ordenación por estas Normas cuantas instalaciones o edificaciones afecten a los cauces públicos y no cuenten con la autorización de la Comisaría de Aguas.

**ART. 9.29.- CONDICIONES ESPECIFICAS PARA EL SNU-PI-2.7 DE ESPECIAL PROTECCIÓN SECTORIAL DE LA ACTIVIDAD INDUSTRIAL.****1. Ámbito.**

Se incluyen en este ámbito los terrenos así delimitados en los correspondientes Planos de Ordenación que acompañan a las presentes Normas.

**2. Uso principal y característico.**

Para la zona delimitada en las hojas de los Planos de Ordenación 23, 24, 26 y 27 (Zona A), el propio de un Centro de Experiencias de Industria del Neumático y sus derivados tal y como se viene desarrollando tradicionalmente.

Para la zona delimitada en las hojas de los Planos de Ordenación 5 y 11 (Zona B), el propio de la explotación minera que en la actualidad se desarrolla.

**3. Usos complementarios autorizables.****Zona A.**

- Oficinas al servicio del uso principal.
- Talleres de reparación, mantenimiento y almacenaje de vehículos y cualesquiera otros al servicio del uso principal.
- Residencial al servicio del uso principal y sin riesgo de formar núcleo de población.
- Pastores de mantenimiento y en general usos agrícolas y ganaderos coadyuvantes del principal.

**Zona B.**

- Los relacionados directamente con la explotación minera.

**4. Usos prohibidos.**

Todos los no autorizados expresamente y aquellos que perturben el normal desenvolvimiento de la actividad, o puedan ser lesivos para el medio ambiente, y en particular:

- La Industria pesada.
- Los invernaderos o cualquier tipo de cultivo intensivo.
- Para la Zona A se prohíben expresamente las actividades extractivas en cualquiera de sus formas, incluso las de investigación minera.

**ART. 9.30.- CONDICIONES ESPECIFICAS PARA EL SNU-POP-2.8 DE ESPECIAL PROTECCIÓN SECTORIAL DE OBRAS PÚBLICAS.****1. Ámbito.**

En torno a la ubicación de obras públicas de interés general y/o interés público municipal, así apreciado por el Pleno de la Corporación, ejecutadas o contempladas en proyecto oficial, se establecerá una franja de protección de 50 m. a cada lado del eje o perímetro exterior de la obra. Para cualquier nueva actividad constructiva o urbanística en dicha franja (incluso invernaderos o movimientos de tierra sujetos a licencia municipal) se precisará informe del Organismo y/o entidad competente, a criterio municipal

**2. Usos autorizados.**

Se prohíbe expresamente cualquiera que resulte incompatible con la ejecución, desarrollo o mantenimiento de la obra pública.

MM.PP. 10/00

**SECCIÓN 5ª****ART. 9.31.- DISPOSICIONES PARTICULARES DE LA ZONA SNU-SC- 3.1, SECANO Y PASTIZAL.****1. Definición.**

Las Disposiciones de esta sección se aplican a los terrenos de secano y pastizal delimitados como tales en los Planos de Ordenación del Suelo Urbanizable de las presentes Normas.

La alteración de los límites establecidos para esta zona en los Planes de Ordenación tendrá la consideración de revisión del planeamiento, debiéndose someter por lo tanto a los mismos trámites seguidos para la aprobación de las presentes Normas Subsidiarias.

**2. Usos Autorizados.**

(Art. modificado por la *Adaptación parcial de las NN.SS. a la L.O.U.A.*, aprobada en fecha 6 de febrero de 2009)

Son usos autorizados en esta categoría de SNU-S-3.1.:

- a) Los derivados de explotación agrícola o ganadera, autorizándose por lo tanto, únicamente las construcciones que guarden relación directa con la naturaleza y destino de la finca.

- b) Los vinculados directa y funcionalmente con la construcción, explotación, entretenimiento y/o servicio de obras públicas.
- c) Los de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse necesariamente en el medio rural. La utilidad pública o interés social será declarada indistintamente por cualquier Organismo competente en la materia o por el Ayuntamiento. El procedimiento para la autorización de estas construcciones de utilidad pública o interés social se atenderá a lo previsto en el art. 16 y ss. de TRLRSOU y el art. 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- d) ~~Residencial, no vinculado a explotaciones agrícolas, en edificios aislados destinados a vivienda familiar, siempre que no exista riesgo de formación de nuevo núcleo de población con arreglo a lo establecido en estas Normas y se obtenga la preceptiva autorización de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería con arreglo a lo establecido en el art. 16 y ss. de TRLRSOU y el art. 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.~~
- e) Pistas de tierra e instalaciones anejas destinadas exclusivamente al ensayo y experimentación de neumáticos, siempre y cuando quede garantizada la dedicación a dicho uso en exclusiva y la reposición del terreno a su estado natural. A tal efecto, deberá presentarse el oportuno proyecto de reposición de suelos.
- f) Cualquiera de los no contemplados expresamente en el cuadro adjunto y que se ajusten a lo señalado en el art. 9.3.4

### 3. Usos Prohibidos.

Los que resulten incompatibles con la conservación del carácter rural de la zona.

### 4. Condiciones de Edificación.

USOS	OCUPACIÓN MÁXIMA (%)	PARCELA MÍNIMA (m <sup>2</sup> )	Altura (m) / Nº máximo de plantas	SEPARACIÓN LINDEROS (m)	SEPARACIÓN a VIVIENDAS (m)
Vivienda	+	20.000	4 / 1	10	50
Instalaciones ganaderas	30	5.000	7 / 2	10	500 <sup>(1)</sup>
Centros de manipulación y comercialización productos agrarios	30	20.000	10 / 2	10	50
Instalaciones subsidiarias de la explotación agrícola y ganadera	0,5	4.000	4 / 1	5	25
Instalaciones recreativas, lúdicas u hoteleras.	30	10.000	7 / 2	10	50
Segregaciones.	****	4.000	****	****	****

<sup>(1)</sup> Se entiende para instalaciones ganaderas de carácter industrial y a edificios aislados. La separación mínima, en cualquier caso, podrá reducirse o aumentarse en función del tipo de instalación y las medidas correctoras que se aporten.

- La distancia entre cualquier tipo de edificaciones y las instalaciones subsidiarias de la actividad agrícola y ganadera será como mínimo de 10 m. cuando sean de distinto propietario.
- La altura será libre en torres de instalaciones, silos y demás elementos singulares propios de las instalaciones específicas.
- En caso de ampliación de un complejo ya existente no será preciso separase del mismo la distancia fijada por la ordenanza.
- En el caso de rehabilitación o reconstrucción de edificios o ruinas, no se aplicará ninguna de las limitaciones anteriores con excepción de las condiciones estéticas, rigiéndose por lo establecido en el art. 9.13
- Cualquier edificación existente podrá ser ampliada en los términos establecidos en el Art. 9.13.2

### SECCIÓN 6ª

#### ART. 9.32.- DISPOSICIONES PARTICULARES DE LA ZONA SNU-RG-3.2 REGADÍO.

(Art. modificado por la *Adaptación parcial de las NN.SS. a la L.O.U.A.*, aprobada en fecha 6 de febrero de 2009)

##### 1. Definición.

Las disposiciones de esta Sección se aplican a los terrenos de regadío delimitados como tales en los Planos de Ordenación del Suelo Urbanizable de las presentes Normas.

##### 2. Usos Autorizados.

- a) Los derivados de explotación agrícola o ganadera, autorizándose por lo tanto, únicamente las construcciones que guarden relación directa con la naturaleza y destino de la finca.

- b) Los vinculados directa y funcionalmente con la construcción, explotación, entretenimiento y/o servicio de obras públicas.
- c) Los de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse necesariamente en el medio rural. La utilidad pública o interés social será declarada indistintamente por cualquier Organismo competente en la materia o por el Ayuntamiento. En particular, el Ayuntamiento podrá declarar de interés social la construcción de industrias o de hoteles. El procedimiento para la autorización de estas construcciones de utilidad pública o interés social se atenderá a lo previsto en el art. 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- d) ~~Residencial, no vinculado a explotaciones agrícolas, en edificios aislados destinados a vivienda familiar, siempre que no exista riesgo de formación de nuevo núcleo de población con arreglo a lo establecido en estas Normas y se obtenga la preceptiva autorización de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería con arreglo a lo establecido en el art. 16 y ss. de TRLRSOU y el art. 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.~~
- e) Cualquiera de los no contemplados expresamente en el cuadro adjunto y que se ajusten a lo señalado en el art. 9.3.4.

### 3. Usos Prohibidos.

Los que resulten incompatibles con la conservación del carácter rural de la zona.

### 4. Condiciones de Edificación.

USO	OCUPACIÓN MÁXIMA (%)	PARCELA MÍNIMA (m <sup>2</sup> )	altura (m) / Nº máximo de plantas	SEPARACIÓN LINDEROS (m)	SEPARACIÓN a VIVIENDAS. (m)
Vivienda	2	10000	4 / 1	10	50
Instalaciones ganaderas	30	5000	7 / 2	10	500 <sup>(*)</sup>
Centros de manipulación y comercialización de productos agrarios	30	20.000	10 / 2	10	50
Instalaciones subsidiarias de la explotación agrícola y ganadera.	1	4.000	4 / 1	3	25
Instalaciones recreativas, lúdicas u hoteleras.	30	10.000	7 / 2	10	50
Segregaciones.	*****	4000	*****	*****	*****

(\*) Se entiende para instalaciones ganaderas de carácter industrial y a edificios aislados. La separación mínima, en cualquier caso, podrá reducirse o aumentarse en función del tipo de instalación y las medidas correctoras que aporte.

- La distancia entre cualquier tipo de edificación y las instalaciones subsidiarias de la actividad agrícola y ganadera será como mínimo de 6 m. cuando sean de distinto propietario.
- La altura será libre en torres de instalaciones, silos y demás elementos singulares propios de las instalaciones específicas.
- En caso de ampliación de un complejo ya existente no será preciso separarse del mismo la distancia fijada por la ordenanza.
- En el caso de rehabilitación o reconstrucción de edificios o ruinas, no se aplicará ninguna de las limitaciones anteriores con excepción de las condiciones estéticas, rigiéndose por lo establecido en el art. 9.13
- Cualquier edificación existente podrá ser ampliada en los términos establecidos en el Art. 9.13.2

### SECCIÓN 7ª

#### ART. 9.33.- DISPOSICIONES PARTICULARES DE LA ZONA SNU-CI-3.3 CULTIVO INTENSIVO.

(Art. modificado por la *Adaptación parcial de las NN.SS. a la L.O.U.A.*, aprobada en fecha 6 de febrero de 2009)

##### 1. Ámbito y Usos Permitidos.

El definido en los planos de ordenación. Subsidiariamente y con carácter general serán de aplicación los usos y condiciones de edificación correspondientes a la ordenanza SNU-RG-3.2 REGADIO en lo que no contradiga el contenido del presente artículo y en la opción más favorable al administrado.

##### 2. Condiciones de Edificación.

Para **almacenes o instalaciones subsidiarias de la actividad agrícola** las condiciones serán las siguientes:

- La parcela mínima será de 4.000 m<sup>2</sup>. justificándose mediante presentación de escritura pública o nota registral y certificado catastral, datos que deben incluirse en el proyecto de obras.



- Deberá justificarse en la memoria del proyecto la relación de la construcción con la explotación agrícola, manteniendo su condición de aislada con una distancia no inferior a 25 m. a la vivienda mas próxima de diferente propietario y 6 de otras edificaciones o instalaciones y con retranqueos a linderos no menores de 3 m.
- La ocupación máxima y la superficie construida no superarán los 150 200 m<sup>2</sup>/ha invernada o el ± 1,5% de la superficie de la parcela en el caso de no encontrarse invernada. (MM.PP. 4/07)
- La altura máxima será 4 4,50 m./1 planta o 5 m./1 planta en función de lo establecido en el art. 9.39.5 de las ordenanzas. (MM.PP. 4/07)
- Las condiciones estéticas serán las correspondientes al art. 9.37-5

En el caso de **viviendas**, estas podrán autorizarse siempre y cuando no exista riesgo de formación de núcleos de población y se cumpla con las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup>.
- En la parcela se podrá inscribir un círculo de 30 m. de diámetro.
- Superficie máxima construida: 150 m<sup>2</sup>/ha. invernada en explotación o el 2% de la superficie de la parcela en el caso de no encontrarse invernada.
- Superficie máxima ocupada: 3% de la superficie de cultivo intensivo.
- Altura máxima: 7 m/ 2 plantas, no autorizándose en planta alta un volumen construido superior al 50% del dispuesto en planta baja.
- Distancia a linderos : 10 m.
- La separación a otras viviendas será de 25 m.
- El cómputo para almacén y vivienda será independiente y no adicponible a efectos de ocupación, superficie máxima construida y distancia a edificaciones.
- Las distancias al límite de suelo clasificado como urbano será de 500 m. No obstante será de aplicación lo establecido en el Art. 9.26-1

## SECCIÓN 8ª

### ART. 9.34.- DISPOSICIÓN PARTICULAR PARA EL SNU-PA-3.4, DE NÚCLEOS DE POBLACIÓN AISLADA.<sup>2</sup>

(Art. derogado por la *Adaptación parcial de las NN.SS. a la L.O.U.A.*, aprobada en fecha 6 de febrero de 2009)

#### ***1. Ámbito.***

Se incluyen en estas zonas los terrenos así delimitados en los correspondientes Planos de Ordenación que acompañan a las presentes Normas.

Se incluyen los núcleos actualmente existentes y los terrenos necesarios para aquellas pequeñas ampliaciones de los mismos, cuya relación no exhaustiva es la siguiente:

- Cortijo los Cerrillos.
- Los Martínez.
- Torre del Campo.
- La Matanza.
- Pozo del Capitán.
- Los Gimenez.
- Los Nietos de Abajo.
- La Fuensanta.
- Huerta Chica.
- Los Tristanes.

#### ***2. Régimen Aplicable.***

Los núcleos se delimitan en los planos contenidos en la presente normativa. Los serán de aplicación las siguientes ordenanzas:

- **La Fuensanta:** 5 1º(II) , prohibiéndose la apertura de nuevos viales. Las edificaciones se mancomunarán en las parcelas existentes con fecha 1 de Diciembre de 1.987.
- **Torre del Campo:** La parcela mínima será la existente con fecha 1 de Diciembre de 1.987. La superficie construida máxima será 200 m<sup>2</sup> y el resto de los parámetros los correspondientes a la ordenanza 5 3º(II)
- En el **resto de los núcleos** la ordenanza general de aplicación será la 4 2º (I)

En el caso de parcelas entre medianerías y superficie inferior a 250 m<sup>2</sup> se aplicará la ordenanza 3 1º con la altura suficiente para ocultar las medianerías.

En cualquier caso el Ayuntamiento podrá establecer las alineaciones necesarias y suficientes para mantener el esquema viario

<sup>2</sup> En virtud de lo establecido en el art. 8.B de la Adaptación Parcial a la L.O.U.A. del planeamiento urbanístico general vigente, en tanto se realice una innovación del planeamiento que resuelva individualizadamente cada caso, será de aplicación el siguiente régimen de ordenación:

- Para los núcleos ubicados en el Parque Natural Cabo de Gata – Níjar será de aplicación lo que establezca el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Natural.
- Para el resto será de aplicación la ordenanza SNU-SC 3.1, de régimen ordinario común, Secano y Pastizal.

~~Con carácter general se autorizan en todo el ámbito de la ordenanza las obras necesarias para el mantenimiento de las condiciones de salubridad, ornato, y seguridad de las edificaciones existentes con anterioridad al 1 de Diciembre de 1.987. La justificación de la edad y superficie de las edificaciones a los efectos señalados en el párrafo anterior se materializará mediante escritura pública, inscripción registral y cédula catastral, así como la licencia de obras si así fuera necesario.~~

~~Las condiciones estéticas serán las señaladas en las condiciones generales del artículo 9.38.~~

## **SECCIÓN 9ª**

### **ART. 9.35.- DISPOSICIÓN PARTICULAR DEL SNU-IB. 3.5, DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.**

#### **1. Ámbito.**

Se incluyen en estas zonas los terrenos así delimitados en los correspondientes Planos de Ordenación que acompañan a las presentes Normas.

Su finalidad es regular el establecimiento de elementos tales como depuradoras, transformadores, depósitos, equipamientos, etc.

#### **2. Condiciones de Edificación.**

- a) Altura máxima: una planta (4 m.), pudiendo superarse dicha altura, excepcionalmente, siempre que se justifique adecuadamente en atención a la actividad desarrollada.
- b) Separación mínima: 5 m.

## **SECCIÓN 10ª**

### **ART. 9.36.- DISPOSICIONES COMUNES SOBRE RÉGIMEN DE LAS OBRAS AUTORIZABLES**

#### **9.36.1. Usos Autorizables.**

En SNU de régimen ordinario común y en el de especial protección en donde las respectivas condiciones lo permitan, sólo podrán ser autorizados los siguientes tipos de instalaciones y edificaciones:

~~A. Las obras y construcciones destinadas a explotaciones agrarias adecuadas a la naturaleza y destino de la finca, que se regulan por las condiciones del artículo.~~

A. Las obras, construcciones e instalaciones destinadas a actividades productivas primarias adecuadas a la naturaleza y destino de los terrenos en que se ubican y que se regulan por las condiciones del presente artículo.

M.P. 17/97

B. Las instalaciones y edificaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, incluyendo entre ellas las infraestructuras básicas del territorio y sistemas generales. Estas construcciones se regulan por las condiciones del articulado.

#### **9.36.2. Edificaciones e Instalaciones de Explotaciones Agrarias.**

##### **9.36.2.1. Edificaciones y construcciones.**

Las edificaciones e instalaciones que se podrán autorizar para su construcción con carácter ordinario en Suelo No Urbanizable son las destinadas a explotaciones agrarias, entre las que se incluye la vivienda del agricultor, adecuadas a la naturaleza y destino de la finca y ajustadas a la normativa agraria.

En cualquier caso se estará a las limitaciones que se establecen en su articulado.

En el caso de que en la finca existan otras edificaciones habrá de justificarse que la función de la edificación que se pretende no puede ser adecuadamente atendida con ninguna de las existentes.

Se podrá autorizar la edificación de viviendas unifamiliares siempre que se den las siguientes circunstancias:

- Que la vivienda sea necesaria para el funcionamiento de una explotación agraria existente o de nueva instalación, en cuyo caso la solicitud de autorización se efectuará en el mismo expediente.
- En el caso de que en la finca existieran otras viviendas habrá de justificarse que todas son necesarias para la explotación.
- Que la vivienda quede vinculada a la explotación mencionada y a la finca a la que se adscribe.
- Que no exista riesgo de formación de núcleo de población según se define en el artículo correspondiente de esta Normativa.
- Que, en caso de tratarse de suelo especialmente protegido, se admita el uso residencial en las condiciones establecidas en el articulado correspondiente.

##### **9.36.2.2. Instalaciones.**

Las instalaciones que se podrán autorizar para su ejecución en Suelo No Urbanizable son las destinadas a explotaciones vinculadas a actividades productivas primarias, adecuadas a la naturaleza y destino de los terrenos en que se ubican y a la normativa sectorial que le corresponda.

En el concepto de instalaciones se incluyen las conducciones subterráneas y aéreas, las construcciones hidráulicas de regulación, los transformadores, los viales, etc ...

Se podrá autorizar su ejecución siempre que se den las siguientes circunstancias:

- Que sean necesarias para el funcionamiento de una explotación agraria existente o de nueva instalación, en cuyo caso deberá encontrarse autorizada la misma.
- En el caso de que en la finca existieran otras infraestructuras similares habrá de justificarse que todas son necesarias para la explotación.
- Que no exista riesgo de afectar a infraestructuras similares por razones de proximidad.

**9.36.3. Documentación necesaria para tramitar el expediente de autorización de infraestructuras, instalaciones y servicios de carácter hidráulico destinados al riego de explotaciones agrícolas.**

• **Pozos y sondeos, incluso de investigación..**

- Proyecto Técnico.
- Autorización de la Consejería de Trabajo e Industria.
- En el caso de captaciones de aguas subterráneas, además se precisará:
  - Autorización de la Confederación Hidrográfica del Sur para los ubicados en áreas declaradas sobreexplotadas. En estas áreas, y para caudales superiores a 3000 m<sup>3</sup>/año , deberá justificarse que no se produce abuso o despilfarro en su uso (art. 87 R.D.P.H.)
  - Identificación catastral y registral de las fincas a regar.
  - Acreditación de la condición de agricultor de los titulares de las fincas.
  - Para fincas en las que el aporte de agua implique una modificación del tipo de explotación agraria que ejercita deberá acreditarse que dispone de las autorizaciones necesarias para realizar el mencionado cambio.
  - Autorización de la Comunidad de Usuarios del Acuífero o Junta Central correspondiente.
  - Compromiso formal, a suscribir en la solicitud de licencia, de solicitar licencia municipal de funcionamiento de la instalación previamente a su puesta en marcha.

• **Redes de riego e instalaciones complementarias.**

- Proyecto Técnico.
- Declaración municipal de su Utilidad Pública e Interés Social.
- Acreditación de la disponibilidad de los terrenos necesarios para ejecutar las obras.
- Autorización de la Comunidad de Usuarios del Acuífero o Junta Central correspondiente.
- Acreditación cartográfica, catastral y registral de las fincas beneficiadas por la infraestructura proyectada.
- Para fincas en las que el aporte de agua implique una modificación del tipo de explotación agraria que ejercita deberá acreditarse que dispone de las autorizaciones necesarias para realizar el mencionado cambio.
- Identificación de las fuentes de suministro y acreditación de la legalidad de las mismas, así como de disponer de las autorizaciones necesarias para el uso de los caudales proyectados.

M.P. 17/97

**9.36.4. Unidad Mínima de Cultivo y Parcela Mínima.**

Las construcciones a que se refiere el artículo anterior deberán vincularse en cualquier caso a parcelas independientes que reúnan la condición de unidad mínima de cultivo o, en su caso, a las parcelas mínimas superiores a aquéllas que, para el Suelo No Urbanizable especialmente protegido se establecen en el artículo.

Se entenderá cumplida esta condición cuando, aún disponiendo la construcción o instalación en una finca de superficie inferior a la unidad mínima de cultivo, se vinculen otras fincas a dicha instalación de forma que alcancen en conjunto la dimensión de la citada unidad mínima de cultivo.

En tales supuestos, y con carácter previo a la autorización, deberá procederse por el propietario a agrupar las diferentes fincas, describiéndolas con total precisión en el título de la agrupación, así como a inscribir la resultante como una sola finca y bajo un solo número registral, con expresa mención de que, aún no siendo colindantes, forman en conjunto una "unidad orgánica de explotación". Todo ello de conformidad con los arts. 44 y 45 del Reglamento Hipotecario.

La concesión de la autorización urbanística determinará la indivisibilidad de la finca resultante de la agrupación y la necesidad de inscripción de dicho extremo por el propietario en el Registro, sin cuyo requisito la autorización no producirá efecto alguno ni podrá retirarse la licencia de obras.

Las condiciones de edificación, higiénicas, de seguridad y estéticas son, con carácter general, las que se expresan en el articulado correspondiente. En todo lo que no quede regulado directamente en este Capítulo regirán las Normas Generales de Uso y Edificación de esta Normativa Urbanística. En el ámbito del suelo especialmente protegido se aplicarán las anteriores en tanto no entren en contradicción con las condiciones específicas fijadas en su articulado.

**9.36.5. Edificaciones e Instalaciones de Utilidad Pública o Interés Social.**

**Licencia** : estas edificaciones e instalaciones están sujetas a licencia municipal

**Utilidad pública e interés social**: todas las instalaciones y edificaciones incluidas dentro de este apartado lo serán en virtud de su inclusión dentro de uno de los siguientes supuestos:

- Su consideración de utilidad pública en aplicación directa de la legislación o de la declaración en este sentido por los Órganos de la Administración competentes.
- Su consideración de interés social por la Junta de Andalucía . En este supuesto, el peticionario deberá justificar en su solicitud el interés social de la instalación que se trate, y el Ayuntamiento se pronunciará sobre el interés social para el municipio, siendo el órgano autonómico competente quien resolverá definitivamente sobre la consideración de interés social en el acto de autorización.

**Tipos**: solo se podrá considerar la utilidad pública o el interés social de las construcciones e instalaciones que puedan encuadrarse en alguno de los siguientes grupos:

- A. Infraestructura y sistemas generales: infraestructuras básicas del territorio e instalaciones constitutivas de sistemas generales municipales que, parcial o totalmente, deben implantarse en Suelo No Urbanizable. Por ejemplo, depósitos de agua, cementerios, colectores, vías de comunicación, aductores, vertederos, líneas de alta tensión, ciertas instalaciones destinadas a la Defensa Nacional, etc.
- B. Instalaciones asociadas al medio rural: edificaciones e instalaciones de cualquier naturaleza que, por la actividad que vayan a realizar, tengan que estar asociadas al medio rural. Se pueden citar a título indicativo actividades extractivas, piscifactorias, escuelas-granja, centros de estudios del medio natural o rural, instalaciones deportivas y recreativas para disfrute de éste, centros asistenciales y sanitarios cuya terapéutica se base en el reposo y el aire no contaminado, etc.
- C. Instalaciones incompatibles con el medio urbano: edificaciones e instalaciones que, por su naturaleza y especiales condiciones, o porque el ordenamiento urbanístico lo imponga, no deben instalarse en el medio urbano y tengan en el Suelo No Urbanizable el lugar más idóneo para su instalación. Por ejemplo, las actividades consideradas como incompatibles con el medio urbano en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas o las instalaciones , sea cual sea su uso, que por su gran consumo de suelo, por su potencial peligrosidad o molestias sobre los espacios habitados, etc., deben instalarse en el medio rural.
- D. Viviendas anexas: con carácter excepcional podrá autorizarse la edificación de viviendas unifamiliares asociadas a la instalación de utilidad pública o interés social, siempre que se justifique su necesidad para el funcionamiento de la instalación y se cumplan las restantes condiciones del presente artículo.

Servicio a las obras públicas: las instalaciones vinculadas al mantenimiento y servicio de las obras públicas, salvo las que sean de titularidad pública y sin ánimo de lucro, se considerarán incluidas en este apartado a todos los efectos, y en particular en cuanto a su tramitación. Se excluyen expresamente de este apartado los talleres de reparación de vehículos y los establecimientos de venta de los mismos.

**Condiciones de actuación en suelo protegido**: en el ámbito del Suelo No Urbanizable especialmente protegido, sólo podrán autorizarse los usos e instalaciones de utilidad pública o interés social que respeten las condiciones de especial protección establecidas en el artículo y lo expresamente señalado en la ordenanza que le afecte.

**Condiciones de parcela**: por su naturaleza, las instalaciones que se encuadran en el punto A anterior no están sujetas a ninguna limitación referente al tamaño de parcela. El resto de las construcciones se tendrán que adscribir a un terreno que permita cumplir las condiciones de ocupación y retranqueos fijados en el artículo.

**Condiciones de uso y edificación**: las condiciones de edificación, higiénicas, de seguridad y estéticas son, con carácter general, las que se expresan en el artículo correspondiente. En todo lo que no quede regulado directamente en este Capítulo regirán las Normas Generales de Uso y Edificación de esta Normativa Urbanística. En el ámbito del suelo especialmente protegido se aplicarán las anteriores en tanto no entren en contradicción con sus condiciones específicas.

**Normativa e instrucciones específicas**: cada tipo de estas instalaciones se sujetará a la normativa específica que pueda afectarle, así como a las órdenes e instrucciones que puedan ser dictadas por los órganos autonómicos competentes.

**ART. 9.37.- TRAMITACIÓN Y DOCUMENTACIÓN DE LAS AUTORIZACIONES.**

1. Tramitación de la autorización: el trámite de solicitud de autorización urbanística, previo a la licencia municipal, se iniciará ante el Ayuntamiento.
2. Documentación de la solicitud de autorización: la documentación mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de autorización será la siguiente:

*A.- Con carácter general:*

1.- Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones que fija la Ley del Suelo, así como de las específicas de las presentes Normas Subsidiarias, comprensiva de los siguientes extremos:

- Objeto de la edificación proyectada en relación con la explotación que se desarrolla o se proyecta desarrollar en la finca.
- Descripción de la finca, que aporte información sobre propiedad, uso actual, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.

- De existir, se describirán así mismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca, detallando usos actuales y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento, y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción. Para cada una de ellas deberá especificarse su función en la explotación agraria o instalación de que se trate, aportando en cualquier caso los planos necesarios para su correcta comprensión a la escala mínima 1/200.

2.- Memoria y planos descriptivos de la edificación o instalación para la que se solicita autorización, en donde queden claramente especificados los usos previstos, superficies edificadas, alturas, huecos exteriores y distribución interior, así como los tratamientos superficiales, texturas, colores y materiales a emplear en cerramientos, cubiertas, carpinterías y cualquier elemento exterior.

Se describirán las soluciones de acceso, abastecimiento de agua, saneamiento, depuración y vertido, y suministro de energía eléctrica, salvo cuando las características de la instalación lo hagan innecesario.

La escala de los planos será la adecuada para su correcta comprensión.

3.- Plano de situación de la finca con delimitación de ésta, recomendándose la utilización del plano de clasificación del suelo de estas Normas a la escala 1/10.000.

4.- Plano de localización de las construcciones previstas y existentes en relación con la finca a la escala adecuada, nunca inferior a la de 1/5.000. De no ser este plano el del Catastro Parcelario del municipio se aportará así mismo como documentación complementaria.

5.- Certificación registral de dominio y cargas de la finca en la que conste propietario, superficie y linderos.

*B.- Con carácter particular:*

1.- Si se trata de una instalación de utilidad pública o interés social se tendrán que justificar estos extremos así como la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.

2.- Si se trata de una instalación que produzca vertidos residuales de cualquier tipo al medio circundante, se justificará documentalmente la solución de tratamiento y depuración de estos residuos vertidos.

3.- Si en el expediente se incluye una vivienda, además de su necesidad para el funcionamiento de la explotación a la que esté vinculada, deberá justificarse que con su construcción no se origina riesgo de formación de núcleo de población con arreglo a los criterios de la presente normativa.

El Ayuntamiento solicitará del interesado la aportación de documentación relativa a la acreditación de la condición de agricultor del peticionario.

Licencia de obras y proyecto técnico: el Ayuntamiento resolverá sobre la concesión de la licencia de obras. En el caso de que en el expediente de autorización no se hubiere incluido el proyecto completo de la instalación, el solicitante deberá aportar dicho proyecto al Ayuntamiento en un plazo máximo de cuatro meses, pasado el cual sin cumplir este requisito por causa imputable al particular interesado se considerará caducada la autorización previa. Dicho proyecto se adecuará a todas y cada una de las determinaciones con que se haya otorgado la autorización, requisito sin el cual la licencia será anulable. (en el caso de licencias provisionales sobre proyecto básico)

#### **ART. 9.38.- CONDICIONES COMUNES DE LA EDIFICACIÓN.**

- 1.- Ubicación en el terreno y retranqueos: la edificación se situará en el terreno atendiendo a criterios de mínimo impacto ambiental, ahorro de energía y confort climático. Por razones justificadas se podrán modificar los retranqueos que establecen las diferentes ordenanzas .

Con carácter general y para las edificaciones no recogidas en el articulado anterior se establece un retranqueo de 3 m. a cualquier linderos de la parcela, sin perjuicio de los que dimanen de las normas y disposiciones legales y reglamentarias, tanto generales como municipales, que sean más restrictivas.

No obstante lo anterior, para aquellas instalaciones de almacenaje, tratamiento y/o manufactura de productos peligrosos, inflamables o explosivos (como por ejemplo, depósitos de gas, polvorines, fabricación de alcoholes, etc.) se establece un retranqueo mínimo a cualquier linderos de la parcela de 20 m., siempre que la normativa específica de aplicación a tales instalaciones no imponga condiciones más restrictivas.

- 2 Cerramientos de las fincas: la parte opaca de los cerramientos se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, no pudiendo sobrepasar en ningún caso. 1.00 m de altura.

Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas tales como vidrios, espinos, filos y puntas.

#### **ART. 9.39.- CONDICIONES TIPOLOGICAS Y ESTÉTICAS.**

1. **Condiciones estéticas generales:** en aplicación de lo establecido en el art. 138 de la LS., toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales, colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno, quedando expresamente prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior.
2. Arbolado: será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones y en los caminos perimetrales de los invernaderos con el fin de atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar. Salvo que el análisis paisajístico y ecológico aconseje otra solución se plantarán dos filas de árboles, cuyas especies se seleccionarán entre las propias del entorno.

3. Las condiciones tipológicas y estéticas de los volúmenes edificados destinados a **viviendas o alojamiento de trabajadores temporales en las zonas de SNU ordinario** serán.

- a) Las condiciones estéticas serán las mismas que las correspondientes a viviendas para los suelos urbanos. (MM.PP. 13.3/01)
- b) Con carácter general el color deberá ser blanco encalado, salvo expresa justificación estética así apreciada por el correspondiente órgano municipal.
- c) Los porches, pérgolas y construcciones similares no tendrán una superficie mayor del 20 % de la superficie construida de vivienda. En torno a la vivienda no se podrá privatizar mediante cerramientos una superficie superior a 500 m<sup>2</sup>, computando la superficie de la vivienda.

4. Las condiciones tipológicas y estéticas de los volúmenes edificados destinados a **viviendas en las zonas de especial protección**.

- a) Con carácter general el color deberá ser blanco encalado, salvo expresa justificación estética así apreciada por el correspondiente órgano municipal.
- b) Constará de elementos cúbicos a los que podrá adosarse el resto de dependencias con diferentes alturas.
- c) Los muros tendrán una escasa presencia de huecos y apariencia de muros de espesor tradicional.
- d) Las edificaciones contarán, en su caso, con contrafuertes o machones de sobresaliente efecto estético.
- e) La cubierta será plana y no visible desde el exterior. Además, se prohíben expresamente las soluciones de cubierta inclinada y/o remates en teja, pizarra, chapa, uralita, materiales sintéticos, etc.
- f) Las chimeneas serán regulares, y su forma similar a las existentes en la zona.
- g) Los desagües de cubiertas serán de piedra o cerámicos.
- h) El exterior se tratará mediante enfoscado a la llana, encalado o pintado en tonos blancos. También podrán tratarse mediante soluciones de piedra seca del lugar, quedando prohibidos el resto de texturas y materiales: ladrillo, bloque, enfoscado a la tirolesa, azulejos y monocapas.
- i) Respecto de las carpinterías exteriores, éstas serán de madera, con puertas de hoja simple partida o doble hoja, remaches metálicos y ventanas con postigos, o de PVC o aluminio, en color blanco y con las condiciones ya mencionadas.
- j) Los enrejados de las ventanas serán de hierro sencillo y empotrados en los muros de carga.
- k) Las fachadas serán sobrias y solo las principales podrán contar con elementos funcionales y decorativos como porches, bancos de obra, cornisas, frisos y recercados simétricos en relieve de puertas y ventanas.
- l) Las bóvedas y cúpulas solo rematarán las unidades de recogida y almacenaje de aguas de lluvia, así como los hornos domésticos, quedando estas soluciones prohibidas para la solución de las cubiertas.
- m) Los porches, pérgolas y construcciones similares no tendrán una superficie mayor del 20 % de la superficie construida de vivienda.
- n) En torno a la vivienda no se podrá privatizar mediante cerramientos una superficie superior a 500 m<sup>2</sup>, computando la superficie de la vivienda.

5. Las condiciones tipológicas y estéticas de ~~los volúmenes edificados destinados a almacenes o edificaciones complementarias vinculadas a la actividad agraria~~ las instalaciones subsidiarias de la actividad agrícola o ganadera. (MM.PP. 13.2/01)

En suelos de especial protección:

Se aplicaran con carácter general las condiciones estéticas para viviendas correspondientes a las zonas de especial protección, modificadas por las siguientes disposiciones:

- ~~a) La iluminación y la ventilación se proporcionará mediante huecos dispuestos en una franja inmediata a la cara inferior del forjado de cubierta. Las dimensiones de los huecos serán de 60 x 60 cm. y no se limita su número. Podrán también utilizarse lucernarias en cubierta.~~
- a) La altura máxima será de 4m./ 1 planta.
- b) Solo tendrá un acceso, con un ancho máximo de 2.50 m.
- c) Podrá disponer de un aseo de 10 m<sup>2</sup> de superficie máxima.
- d) No existirán mas divisiones interiores que las correspondientes al aseo mencionado.
- e) No existirán chimeneas.
- f) No se podrán vincular a este uso porches, pérgolas o elementos similares.

En suelos ordinarios:

Se aplicaran con carácter general las condiciones estéticas para viviendas correspondientes a las zonas ordinarias, modificadas por las siguientes disposiciones:

- a) Las construcciones podrán ser de tipología tradicional con muros de fábrica y forjados, o de tipología semiindustrial con naves de estructura metálica y/o mixta y cubierta inclinada o curvada (similares a los invernaderos multitúnel). (MM.PP. 4/07)
- b) ~~La altura máxima será de 4m./1 planta. La altura se medirá en los paramentos de fachada excluyéndose del cómputo la altura correspondiente al muelle de carga y autorizándose las cubiertas inclinadas con una pendiente máxima del 10%. La altura no computable del muelle de carga será como máximo 1'20 m.~~
- b) La altura máxima será de 4,50 m./1 planta en general, y 5 m./1 planta para estructura metálica y/o mixta. La altura se medirá en los paramentos de fachada, a cara inferior de forjado o a cabeza de pilar en el caso de cubiertas inclinadas, excluyéndose del cómputo la altura correspondiente al muelle de carga, y autorizándose las cubiertas inclinadas con una pendiente máxima del 20%. La altura no computable del muelle de carga será como máximo 1,20 m., salvo que razones convenientemente justificadas en el documento técnico, y para cubrir necesidades de la explotación, sea necesaria mayor altura. (MM.PP. 4/07)
- c) Dispondrá como máximo de un acceso para personas y otro para vehículos.
- d) Podrá disponer de un aseo de 10 m2 de superficie máxima.
- e) ~~No existirán más divisiones interiores que las correspondientes al aseo mencionado y otra dependencia. Se autorizarán las divisiones necesarias conforme a lo exigido por la legislación agraria, todo ello debidamente motivado en el proyecto de edificación. En cualquier caso se autorizará la división interior correspondiente a un aseo y otra dependencia. (MM.PP. 13.2/01)~~
- f) No se podrán vincular a este uso porches, pérgolas o elementos similares. Excepcionalmente, podrán autorizarse cubiertas a modo de marquesina para la cubrición de las zonas exteriores destinadas a muelle de carga (al objeto de evitar que la radiación solar y las inclemencias meteorológicas afecten negativamente la calidad del producto hortofrutícola o de los envases del mismo).
- g) Los paramentos podrán ser de fábrica revestida y pintada, de fábrica de bloque de hormigón cara vista, o de chapa metálica, policarbonato, o similar.
- h) En cualquier caso la documentación necesaria para la tramitación de las autorizaciones será la siguiente:

**LICENCIA DE OBRA MAYOR (TASAS DE ALMACEN AGRÍCOLA)**

- a. Proyecto técnico.
- b. Certificación registral de dominio o, en su defecto, escritura pública registrada.
- c. Certificación catastral literal y gráfica.
- d. Certificación urbanística.

**LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN**

- a. Certificado de finalización de obra.
- b. Alta de la edificación en el Catastro.

En cualquier caso, las condiciones relacionadas anteriormente serán de aplicación salvo que otras normativas o legislación sectorial contengan disposición en contra, y salvo que exista resolución vinculante contraria de otros organismos implicados, tales como informes de la Consejería de Medio Ambiente para zonas D3 incluidas en Parque Natural. (MM.PP. 4/07)

- 6. Las condiciones tipológicas y estéticas de los volúmenes edificados destinados a la actividad ganadera.
  - a) Será necesario justificar la cabaña que se precisa acondicionar y sus necesidades. Esta constancia se materializará mediante certificado de la Consejería de Medio Ambiente y de la de Agricultura.
  - b) La superficie máxima a construir será de 300 m<sup>2</sup> en las zonas de especial protección..
  - c) Las características estéticas serán las mismas que las señaladas en el punto 5.
- 7. ~~Las condiciones tipológicas y estéticas de las instalaciones subsidiarias de la actividad agrícola o ganadera en las zonas D3 de la ordenanza SNU PN. 1.4. vinculadas a una explotación agrícola legalmente autorizada se asimilarán a las de los suelos ordinarios para estructura metálica y/o mixta con paramentos cerámicos, similares a los del invernadero multitúnel.~~

En suelos ordinarios:

Se aplicarán con carácter general las condiciones estéticas para viviendas correspondientes a las zonas ordinarias, modificadas por las siguientes disposiciones:

- a) ~~La altura máxima será de 4 m./1 planta. La altura se medirá en los paramentos de fachada, a cabeza de pilar, excluyéndose del cómputo la altura correspondiente al muelle de carga y autorizándose las cubiertas curvadas similares a las de las estructuras de invernadero multitúnel, y en cubiertas inclinadas se autorizará una pendiente máxima del 20%. La altura no computable del muelle de carga será la suficientemente justificada para cubrir las necesidades de la explotación.~~
- b) ~~Dispondrá como máximo de un acceso para personas y otro para vehículos.~~
- e) ~~Podrá disponer de un aseo de 10 m<sup>2</sup> de superficie máxima.~~

- d) ~~Se autorizarán las divisiones necesarias conforme a lo exigido por la legislación agraria, todo ello debidamente motivado en el proyecto de edificación. En cualquier caso se autorizará la división interior correspondiente a un aseo y otra dependencia.~~
- e) ~~No se podrán vincular a este uso porches, pérgolas o elementos similares.~~
- f) ~~Se permitirán paramentos verticales uniformes de placa metálica.~~

Documentación necesaria para la tramitación de la licencia:

LICENCIA DE OBRA MAYOR (Tasas de almacén agrícola)

- a) ~~Proyecto técnico con ficha urbanística.~~
- b) ~~Certificación registral de dominio de cargas en la cual conste el nombre del propietario, la superficie y los linderos, o en su defecto, escritura pública registrada.~~
- e) ~~Certificación catastral literal y gráfica.~~
- d) ~~Certificación urbanística.~~

LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN

- a) ~~Certificado de finalización de obra.~~

MM.PP.6/04

8. Las condiciones tipológicas y estéticas de las instalaciones subsidiarias de la actividad agrícola y ganadera en las zonas D3 de la ordenanza SNU-PN-1.4 vinculadas a una explotación agrícola legalmente autorizada se asimilarán a las de los suelos ordinarios.

MM.PP.13. 2/01

## **SECCIÓN 11ª**

### **DISPOSICIONES PARTICULARES PARA EL ESTABLECIMIENTO DE CAMPINGS**

#### **ART. 9.40.- PROCEDIMIENTO.**

Se podrá autorizar el establecimiento de campings en esta clase de suelo previa declaración de la utilidad pública o interés social de los mismos de acuerdo con el art. 16.3 de la Ley del Suelo.

#### **ART. 9.41.- CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN.**

- a) Categoría: 1ª Especial.
- b) Superficie mínima: 1,5 Hectáreas.
- c) Número máximo de plazas: 250.

Superficie bruta ajardinada mínima: 25%.

## **SECCIÓN 12ª**

### **ART. 9.42.- INSTALACIONES AGRÍCOLAS. INVERNADEROS.**

#### **9.42.1. Condiciones generales.**

Con el fin de favorecer el mejor uso agrícola de los terrenos, toda explotación productiva tendrá el deber de aprovechar al máximo los recursos naturales y de reducir los impactos sobre el medio natural y las restantes explotaciones vecinas. Al objeto de posibilitar la consecución de los objetivos citados, deberán cumplirse las siguientes normas:

- a) Se considera el invernadero como una instalación provisional a efectos de la necesidad de licencia, y como tal, deberá respetar determinadas disposiciones sobre distancias, ocupación y forma. Su construcción constituye un derecho propio (no otorgado por el planeamiento), incluyéndose en el mismo cuantas instalaciones sean necesarias para su normal explotación y aprovechamiento.
- b) Los invernaderos deberán disponer de los elementos necesarios para recoger el agua de lluvia y la propia de condensación al objeto de que dichas aguas serán almacenadas y utilizadas posteriormente para riego.
- c) Queda absolutamente prohibido evacuar las aguas sobre colindantes y caminos de uso público. En todo caso, las aguas no almacenadas serán conducidas hacia cauces naturales o artificiales debidamente calculados, sirviendo únicamente las cunetas de los caminos para absorber eventuales excesos.
- d) Los linderos serán accesibles para limpieza y desinfección y permitirán la ventilación libre de los invernaderos. Se establece un retranqueo mínimo de 1 m a todos los linderos, no autorizándose la instalación en el área de retranqueo de anclajes o cualquier elemento de la estructura. Asimismo deberá retranquearse un mínimo de 5 m. del eje de los caminos públicos colindantes aplicando lo establecido en el art. 9.24.2
- e) Toda parcela dejará un espacio libre destinado a acceso, carga y descarga, y demás manipulaciones agrícolas necesarias, quedando prohibido utilizar para ello los caminos. Dicho espacio se situará precisamente junto al camino de acceso, salvo que un proyecto de explotación agrícola específico determine mejores localizaciones.
- f) Se recomienda la incorporación de 80 árboles por hectárea invernada con una altura y calibre adecuados.
- g) El Ayuntamiento suscribirá convenios con Colegios Profesionales con objeto de facilitar a los agricultores la obtención de licencias de obras para almacenes e instalaciones vinculados a la explotación.



**9.42.2. Documentación necesaria para la tramitación de la licencia.**

- a) Plano de situación de la finca a escala adecuada (1/10.000)
- b) Plano de emplazamiento en el que se señalen los linderos con sus dimensiones, las edificaciones e instalaciones existentes en la finca, los caminos públicos y las servidumbres privadas que le afecten.
- c) Certificación registral de dominio de cargas en la cual conste el nombre del propietario, la superficie y los linderos, o en su defecto escritura pública registrada.
- d) Certificación catastral.
- e) Presupuesto de la obra.
- f) Justificación de la disponibilidad de agua de la finca, disponibilidad que deberá ser proporcional y suficiente para la explotación a desarrollar. La citada justificación incluirá la identificación de la comunidad de regantes o entidad suministradora.
- g) Informes sectoriales necesarios, entre los que se incluye el de la Comunidad de Usuarios del acuífero o Junta Central correspondiente.
- h) Acreditación, por el titular de la explotación de su condición de agricultor.

M.P. 17/97

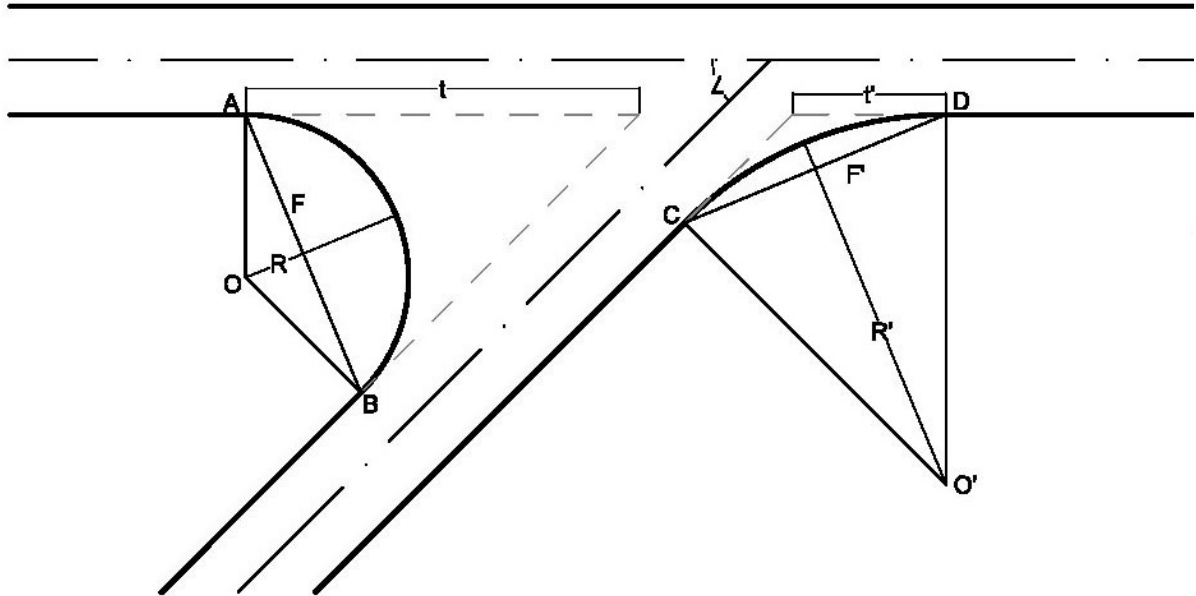
**SECCIÓN 13ª****RÉGIMEN DE LAS AREAS CON ACTIVIDADES ESPECÍFICAS CONSOLIDADAS.****ART. 9.43.- RÉGIMEN DE LAS EXPLOTACIONES MINERAS**

Las áreas de explotación minera existentes que se autoricen antes de la entrada en vigor de estas Normas mantendrán la misma actividad y las infraestructuras necesarias, siendo su única alternativa la restitución morfológica y biológica hacia estadios naturales o seminaturales bien por agotamiento del yacimiento, bien por abandono de la actividad.

**ART. 9.44.- RÉGIMEN DE OTRAS AREAS**

En general, en las restantes áreas con actividades específicas consolidadas a la entrada en vigor de estas Normas, tales usos específicos podrán seguirse desarrollando dentro del cumplimiento de la Legislación sectorial aplicable.

**RETRANQUEOS EN ESQUINA DE INTERSECCIONES DE CAMINOS LOCALES.**



		DIMENSIONES EN M.									
TIPO	ÁNGULO	RADIOS		TANGENTES		FLECHAS		CUERDAS		ARCOS	
		R	R'	t	t'	F	F'	AB	CD	AB	CD
1	45°	7.50	17.00	18.10	7.04	4.63	1.29	13.86	13.01	17.67	13.35
2	60°	9.00	15.50	15.58	8.95	4.50	2.08	15.59	15.50	18.85	16.23
3	75°	10.50	14.00	13.68	10.74	4.11	2.90	16.66	17.04	19.24	18.33
4	90°	12.00	12.00	12.00	12.00	3.51	3.51	16.97	16.97	18.85	18.85

**CAPITULO X - CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS EN EL SUELO URBANO**

**SECCIÓN PRELIMINAR**

- ART. 10.1.- DEFINICIÓN.
- ART. 10.2.- CONDICIONES GENERALES.
- ART. 10.3.- DIVISIÓN.
- ART. 10.4.- SITUACIONES TRANSITORIAS.

**SECCIÓN 1ª**

**CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 1: CASCO ANTIGUO.**

- ART. 10.5.- AMBITO Y USOS CARACTERÍSTICOS.
- ART. 10.6.- OBRAS ADMISIBLES.
- ART. 10.7.- CONDICIONES DE LA PARCELACIÓN.
- ART. 10.8.- CONDICIONES DE POSICIÓN.
- ART. 10.9.- CONDICIONES DE VOLUMEN.
- ART. 10.10.- CONDICIONES ESTÉTICAS.
- ART. 10.11.- COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACIÓN DE LOS USOS NO CARACTERÍSTICOS.

**SECCIÓN 2ª**

**CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 2: MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN.**

- ART. 10.12.- ÁMBITO Y USOS CARACTERÍSTICOS.
- ART. 10.13.- OBRAS ADMISIBLES.
- ART. 10.14.- CONDICIONES DE LA PARCELACIÓN.
- ART. 10.15.- CONDICIONES DE POSICIÓN.
- ART. 10.16.- CONDICIONES DE VOLUMEN.
- ART. 10.17.- CONDICIONES ESTÉTICAS.
- ART. 10.18.- COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACIÓN DE LOS USOS NO CARACTERÍSTICOS.

**SECCIÓN 3ª**

**CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 3: ENSANCHE INTENSIVO CONSOLIDADO.**

- ART. 10.19.- ÁMBITO Y USOS CARACTERÍSTICOS.
- ART. 10.20.- OBRAS ADMISIBLES.
- ART. 10.21.- CONDICIONES DE LA PARCELACIÓN.
- ART. 10.22.- CONDICIONES DE POSICIÓN.
- ART. 10.23.- CONDICIONES DE VOLUMEN.
- ART. 10.24.- CONDICIONES ESTÉTICAS.
- ART. 10.25.- COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACIÓN DE LOS USOS NO CARACTERÍSTICOS.

**SECCIÓN 4ª**

**CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 4: ENSANCHE SEMIEXTENSIVO.**

- ART. 10.26.- ÁMBITO Y USOS CARACTERÍSTICOS.
- ART. 10.27.- OBRAS ADMISIBLES.
- ART. 10.28.- CONDICIONES DE LA PARCELACIÓN.
- ART. 10.29.- CONDICIONES DE POSICIÓN.
- ART. 10.30.- OCUPACIÓN MÁXIMA.
- ART. 10.31.- CONDICIONES DE VOLUMEN.
- ART. 10.32.- CONDICIONES ESTÉTICAS.
- ART. 10.33.- COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACIÓN DE LOS USOS NO CARACTERÍSTICOS.

**SECCIÓN 5ª**

**CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 5: ENSANCHE EXTENSIVO.**

- ART. 10.34.- ÁMBITO Y USOS CARACTERÍSTICOS.
- ART. 10.35.- OBRAS ADMISIBLES.
- ART. 10.36.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN.
- ART. 10.37.- CONDICIONES DE POSICIÓN.
- ART. 10.38.- OCUPACIÓN MÁXIMA.
- ART. 10.39.- CONDICIONES DE VOLUMEN.
- ART. 10.40.- CONDICIONES ESTÉTICAS.
- ART. 10.41.- COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACIÓN DE LOS USOS NO CARACTERÍSTICOS.

**SECCIÓN 6ª**

**CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 6: INDUSTRIAL.**

- ART. 10.42.- ÁMBITO Y USOS CARACTERÍSTICOS.
- ART. 10.43.- OBRAS ADMISIBLES.
- ART. 10.44.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN.
- ART. 10.45.- CONDICIONES DE POSICIÓN.
- ART. 10.46.- CONDICIONES DE VOLUMEN.

ART. 10.47.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

ART. 10.48.- COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACIÓN DE LOS USOS NO CARACTERÍSTICOS.

**SECCIÓN 7ª**

**CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 7: DOTACIONAL.**

ART. 10.49.- DEFINICIÓN.

ART. 10.50.- ÁMBITO DE APLICACIÓN Y CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

**SECCIÓN 8ª**

**CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 8: SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.**

ART. 10.51.- DEFINICIÓN.

ART. 10.52.- GRADOS.

ART. 10.53.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN.

ART. 10.54.- EDIFICACIONES E INSTALACIONES PERMITIDAS.

**SECCIÓN 9ª**

**CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 9: RED VIARIA.**

ART. 10.55.- DEFINICIÓN.

ART. 10.56.- CONDICIONES ESPECIFICAS.

ART. 10.57.- CONDICIONES DE USO.

**SECCION 10ª**

**CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 10: VERDE PRIVADO**

ART. 10.58.- DEFINICIÓN.

ART. 10.59.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN.

ART. 10.60.- EDIFICACIONES E INSTALACIONES PERMITIDAS.

**SECCIÓN 11ª**

ART. 10.61.- PARCELAS AFECTAS A CONVENIO URBANISTICO. ORDENANZA DE APLICACION.

**CUADRO RESUMEN DE ORDENANZAS EN SUELO URBANO.**

**CAPITULO 10**

**CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS EN EL SUELO URBANO**

**SECCIÓN PRELIMINAR**

**ART. 10.1.- DEFINICIÓN.**

Son las condiciones particulares, que junto con las generales que se establecen en estas Normas, señalan el régimen a que deben sujetarse los edificios en función de su localización.

**ART. 10.2.- CONDICIONES GENERALES.**

- 1) Las condiciones particulares de las zonas son de aplicación en las diferentes clases de obras según quede establecido para cada una de las zonas.
- 2) Las condiciones particulares que establecen los usos incompatibles no son de aplicación a los usos existentes que, sin embargo, no podrán sustituir su actividad salvo por otra comprendida entre los usos característicos o compatibles en cada zona.
- 3) Cualquiera que sea la ordenanza de aplicación y con el único objeto de ocultar medianerías, se autorizará con carácter excepcional, y previa justificación mediante Estudio de Detalle , un incremento de la edificabilidad no mayor del 20 % del correspondiente a la parcela, así como la adaptación de la altura y de los retranqueos de la edificación al mencionado objetivo.
- 4) En aquellos casos en los cuales las obras afecten a edificaciones incluidas en conjuntos de características homogéneas u originariamente pertenecientes a una misma promoción y las mismas modifiquen la apariencia del conjunto será necesario el informe de la comunidad de propietarios. Cuando la tipología de las edificaciones no necesite de la constitución de comunidades de propietarios se admitirá la ejecución de obras que modifiquen la apariencia del conjunto si las obras se acometen simultáneamente en todas y cada una de las edificaciones que lo comprenden.
- 5) El número de viviendas señalado en la fichas de las unidades de ejecución tiene carácter orientativo, pudiéndose realizar, en cualquier caso, tantas viviendas como resulten de la aplicación de las ordenanzas correspondientes.
- 6) Todas las Unidades de Ejecución podrán desarrollarse mediante un PERI, previo informe municipal favorable donde se justifique su oportunidad y conveniencia, el cual podría modificar la ordenación propuesta en el planeamiento, manteniendo siempre la superficie de cesiones y la ordenanza señalada en la correspondiente ficha. A estos efectos se declara expresamente que las mencionadas modificaciones no se encuentran sometidas al trámite de modificación cualificada del art. 129 del TRLRSOU.
- 7) En ningún caso podrán generarse medianerías de carácter permanente.

- 8) Excepto parcelas residuales de manzana no se consideran aptas para edificar parcelas con una longitud de fachada inferior a 5 m. y una superficie inferior a 60 m<sup>2</sup>.
- 9) Podrá eximirse la condición de aparcamiento en circunstancias excepcionales en las que se justifique, a criterio de la Comisión de Gobierno, la imposibilidad material de su establecimiento.

**ART. 10.3.- DIVISION.**

En función de los objetivos diferentes que las Normas Subsidiarias persiguen en cada lugar, y de su uso característico, el suelo urbano se ha dividido en nueve zonas.

- Zona 1: Casco antiguo.
- Zona 2: Mantenimiento.
- Zona 3: Ensanche intensivo consolidado.
- Zona 4: Ensanche semiextensivo.
- Zona 5: Ensanche extensivo.
- Zona 6: Industrial.
- Zona 7: Dotacional.
- Zona 8: Espacios libres.
- Zona 9: Red viaria.

**ART. 10.4.- SITUACIONES TRANSITORIAS.**

Los propietarios de terrenos cuyo aprovechamiento y ocupación se hubieran efectuado de acuerdo con la Normativa anterior, los mantendrán hasta que se proceda a la sustitución del edificio, en cuyo momento les será de aplicación el nuevo régimen jurídico urbanístico de estas Normas Subsidiarias. Las parcelas con edificaciones que hayan materializado su ocupación y posición de acuerdo con la normativa anterior y no hayan agotado la edificabilidad que les concede la presente normativa podrán consumirla de acuerdo con los parámetros de las nuevas ordenanzas que les puedan ser de aplicación.

Las edificaciones ubicadas en Unidades de Ejecución no desarrolladas podrán ser objeto en cualquier caso de rehabilitaciones, reformas y ampliaciones con la única limitación, en este último caso, de no superar los 150 m<sup>2</sup>. construidos y cumplir con la ordenanza que le corresponda. Todo ello si no lo prohíbe expresamente la correspondiente ficha.

Las edificaciones ubicadas en Unidades de Ejecución a desarrollar mediante Plan Especial y PERI solo podrán ser objeto de obras de emergencia motivadas por razones de seguridad de los edificios, no autorizándose nuevas construcciones ni segregaciones. Esta situación se mantendrá en tanto no se aprueben definitivamente los correspondientes planes.

**SECCIÓN 1ª**

**CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 1: CASCO ANTIGUO.**

**ART. 10.5.- AMBITO Y USOS CARACTERÍSTICOS.**

- 2) Comprende la zona de casco antiguo, los terrenos señalados en los Planos de Ordenación con el Código 1, coincidiendo con los perímetros de los cascos antiguos de los siguientes núcleos, Las Hortichuelas, Níjar, El Pozo de los Frailes y Presillas Bajas.
- 3) El uso característico es el residencial relacionado en algunos casos con los usos terciarios, comerciales y de servicios.
- 4) La edificación se desarrolla con tipología de manzana cerrada (entre medianeras) o aislada sobre trazados viarios, parcelaciones y alineaciones generalmente irregulares.

**ART. 10.6.- OBRAS ADMISIBLES.**

- a) Se podrán ejecutar obras de restauración, mantenimiento, consolidación, recuperación, acondicionamiento, ampliación y reestructuración. Asimismo podrán realizarse demoliciones, de edificios no catalogados, previa justificación suficiente en el proyecto. Tales obras deberán ser informadas por la Comisión Municipal de Control y Protección del Patrimonio u órgano competente que se designe a tal efecto.
- b) Asimismo, las ampliaciones y las obras de nueva edificación sobre solares libres o resultantes de demoliciones, que deberán cumplir las condiciones de la Zona de Ordenanza 3-1ª, y una altura igual a la predominante en la manzana en la que se ubique y ser informadas y autorizadas de acuerdo al grado 3º "Protección Ambiental específica" de las Normas Generales de Protección.

~~Se entenderá por altura predominante la correspondiente a la mitad de la superficie ocupada de la manzana. Las construcciones ubicadas por encima de la altura predominante de manzana no podrán ser objeto de obras de ampliación.~~

**ART. 10.7.- CONDICIONES DE LA PARCELACIÓN.**

- 1) No se determina parcela mínima para las que actualmente se encuentren debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad.
- 2) A efectos de segregaciones y parcelaciones, se fija una parcela mínima de 60 m<sup>2</sup> y cuya forma permita la inscripción de un círculo de 5 m. de diámetro.

**ART. 10.8.- CONDICIONES DE POSICIÓN.**

- 1) La posición de la edificación vendrá definida por las alineaciones exteriores e interiores y/o las áreas de movimiento definidas mediante trama fijadas en los planos de ordenación.
- 2) La ocupación máxima es el 100% entre las alineaciones definidas, todo ello sin perjuicio de las limitaciones originadas por las condiciones topográficas en las manzanas con linderos o alineaciones a distinta rasante y la aplicación de las Normas Generales de Edificación.

**ART. 10.9.- CONDICIONES DE VOLUMEN.**

- 1) La altura máxima: la señalada en la cartografía de ordenación o la altura predominante de manzana en su defecto. 2 plantas en su defecto. No son de aplicación los criterios señalados en el art. 5.7.2.B.2º, ni la limitación de fondo. MM.PP.5/98.
- 2) La edificabilidad máxima es la resultante de la aplicación de la ordenanza 3-1º que le corresponda.
- 3) Las obras de ampliación se permiten hasta la edificabilidad máxima resultante del epígrafe anterior, previo informe y autorización de la Comisión Municipal de Control y Protección del Patrimonio u órgano competente al efecto.

**ART. 10.10.- CONDICIONES ESTÉTICAS.**

- a) Deberá ajustarse a las edificaciones ubicadas en el entorno próximo, o a la edificación original en caso de proceder el solar de una demolición.
- b) Los muros tendrán una escasa presencia de huecos y apariencia de muros de espesor tradicional.
- c) Las edificaciones contarán, en su caso, con contrafuertes o machones de sobresaliente efecto estético.
- d) La cubierta será plana y no visible desde el exterior. Además, se prohíben expresamente las soluciones de cubierta inclinada y/o remates en teja, pizarra, chapa, uralita, materiales sintéticos, etc.
- e) Las chimeneas serán regulares, y su forma similar a las existentes en la zona.
- f) Los desagües de cubiertas serán de piedra o cerámicos.
- g) El exterior se tratará mediante enfoscado a la llana, encalado o pintado en tonos blancos . Quedan prohibidas el resto de texturas y materiales: ladrillo, bloque, enfoscado a la tirolesa, azulejos, monocapas, revestimientos pétreos y otros. Podrán realizarse zócalos y remates de sillería según las edificaciones del entorno. Se permite colorear los recercados de puertas y ventanas.
- h) Respecto de las carpinterías exteriores, éstas serán de madera, con puertas de hoja simple partida o doble hoja, remaches metálicos y ventanas con postigos, o de aluminio o PVC coloreado en blanco.
- i) Los enrejados de las ventanas serán preferiblemente de hierro sencillo y empotrados en los muros de carga. Podrán autorizarse cerrajerías artísticas según las condiciones del entorno inmediato.
- j) Las fachadas serán sobrias y solo las principales podrán contar con elementos funcionales y decorativos como porches, bancos de obra, cornisas, frisos y recercados simétricos en relieve de puertas y ventanas.
- k) Las bóvedas y cúpulas solo rematarán las unidades de recogida y almacenaje de aguas de lluvia, así como los hornos domésticos, quedando estas soluciones prohibidas para la solución de las cubiertas.

**ART.10.11.- COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACIÓN DE LOS USOS NO CARACTERÍSTICOS.**

Son usos compatibles los que se señalan en las condiciones siguiente:

<b>TERCIARIO</b>	Comercio	En Categoría 1ª y 2ª en situación de planta baja e inferiores a la baja y en edificio exclusivo
	Hotelero	En Categoría 6ª y edificio exclusivo
	Centros de Reunión	En Categoría 9ª, en planta baja y edificio exclusivo
	Oficinas	En todas sus Categorías, en planta baja e inferiores a la baja y en edificio exclusivo
<b>DOTACIONAL</b>		En todas sus categorías, en planta baja e inferiores a la baja y en edificio exclusivo
<b>INDUSTRIA ORDINARIA</b>		En Categoría 1ª, en planta baja e inferiores a la baja

**SECCIÓN 2ª**

**CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 2: MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN.**

**ART. 10.12. -AMBITO Y USOS CARACTERÍSTICOS.**

- 1) Comprende las zonas históricas de los poblados de colonización de Atochares, Campohermoso, Puebloblanco y San Isidro, junto al poblado minero de Rodalquilar.
- 2) El uso característico es el residencial relacionado en algunos casos con los usos de almacenamiento agrícola.
- 3) La edificación se desarrolla en manzanas completas y regulares que contienen viviendas unifamiliares con edificaciones auxiliares en torno a patios interiores privados.

**ART. 10.13.- OBRAS ADMISIBLES.**

Se podrán ejecutar obras de restauración, mantenimiento, consolidación, recuperación, acondicionamiento, reforma menor, y, excepcionalmente en los pueblos de colonización ampliaciones, que deberán ser informadas por la Comisión Municipal de Control y Protección del Patrimonio u órgano competente al afecto de acuerdo al Grado 3º "Protección Ambiental Específica.

**ART. 10.14.- CONDICIONES DE LA PARCELACIÓN.**

En los poblados de colonización se autoriza hasta un máximo de dos segregaciones respecto de parcela original de colonización, las cuales deberán ser simultaneas con la autorización municipal para la construcción de viviendas.

**ART. 10.15.-CONDICIONES DE POSICIÓN.**

Las alineaciones exteriores respetarán las reflejadas en el proyecto original.

**ART. 10.16.- CONDICIONES DE VOLUMEN.**

En los pueblos de colonización:

- 1) La altura y el número máximo de plantas serán las existentes de acuerdo con el proyecto original.

Se autoriza una ampliación máxima de 230 m3 respecto del proyecto original de colonización.

- 2) ~~Para los pueblos de colonización las ampliaciones deberán efectuarse no siendo visibles desde la vía pública con un aumento máximo de 230 m² referido al proyecto original, sin sobrepasar una planta de altura y permitiendo la apertura de huecos en las fachadas en las cuales existan ya abiertos huecos en al menos el 50 % de las viviendas correspondientes a una misma alineación de manzana.~~
- 3) El número máximo de viviendas por parcela mínima será de tres.

**ART. 10.17.- CONDICIONES ESTÉTICAS.**

En el caso de construcción de una nueva vivienda se precisará de una expresa justificación estética de adaptación a la tipología tradicional de la zona así apreciada por el Órgano Municipal correspondiente.

**ART. 10.18.-COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACIÓN DE LOS USOS NO CARACTERÍSTICOS.**

Son usos compatibles los que se señalan en las condiciones siguientes:

<b>TERCIARIO</b>	Comercio	En Categoría 1ª, en situación de planta baja
	Centros de Reunión	En Categoría 9ª, en planta baja o edificio exclusivo
	Oficinas	En todas sus Categorías, en situación de planta baja
<b>DOTACIONAL</b>		En todas sus categorías en planta baja o edificio exclusivo
<b>INDUSTRIA ORDINARIA</b>		En Categoría 1ª, en dependencias auxiliares o en situación de planta baja.

**SECCIÓN 3ª**

**CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 3: ENSANCHE INTENSIVO CONSOLIDADO.**

**ART. 10.19.- AMBITO Y USOS CARACTERÍSTICOS.**

- 1) Comprende las áreas semiconsolidadas de los núcleos urbanos o contiguas a los cascos antiguos, que tienen vocación de compactación en coherencia con ellos.
- 2) El uso característico es el residencial relacionado en algunos casos con los usos terciarios, comerciales y de servicios.
- 3) La edificación alterna las tipologías de vivienda unifamiliar y vivienda colectiva sobre trazados viarios, parcelaciones y alineaciones generalmente irregulares y cuyo tejido heterogéneo produce el tránsito entre el casco urbano y las áreas de desarrollo menos densas.

**ART. 10.20.- OBRAS ADMISIBLES.**

Se podrán ejecutar toda clase de obras en los edificios, incluidas en este ámbito tanto las de demolición como de nueva edificación.

**ART. 10.21.- CONDICIONES DE LA PARCELACIÓN.**

- 1) No se determina parcela mínima para las que actualmente se encuentren debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad.
- 2) A efectos de segregaciones y parcelaciones se fija una parcela mínima de 100 m2. con frente mínimo de 5 m. y cuya forma permita inscribir un círculo de 5 m. de diámetro.

**ART. 10.22.- CONDICIONES DE POSICIÓN.**

- 1) La posición de la edificación vendrá definida por las alineaciones exteriores fijadas en los planos, y por las alineaciones interiores y retranqueos, en su caso, siendo el área de movimiento de la misma la definida mediante la trama fijada en los planos de ordenación.

~~En cuanto a la posición respecto a la alineación exterior, se establece con carácter general el adosamiento a la misma. Exclusivamente se autorizarán retranqueos en el caso de que no originen medianerías vistas permanentes.~~

Se autorizan los retranqueos en el exclusivo uso de que no se generen medianerías vistas de carácter permanente, en ninguna de las plantas que pudieran autorizar la ordenanza. Esta circunstancia deberá justificarse expresamente en el proyecto de obras. MM.PP. 5/98

- 2) La ocupación máxima será del 100% por la Ordenanza 3-1ª y 3-2ª(I) y del 85% para Ordenanzas 3-2ª(II) y (III), todo ello sin perjuicio de las limitaciones originadas por las condiciones topográficas en las manzanas con linderos o alineaciones a distinta rasante y la aplicación de las Normas Generales de Edificación. ~~en el grado 1º y del 100% para edificaciones de una planta de altura y del 85% para edificaciones de dos y tres plantas de altura en el grado 2º.~~

#### ART. 10.23.- CONDICIONES DE VOLUMEN.

- 1) La altura máxima es en general de una planta y 4 m. o dos plantas y 7 m. ó tres plantas y 10 m., según áreas definidas en planos, representada mediante un grafismo romano entre paréntesis junto al grado y nº de la Ordenanza.

En particular se admitirá una altura máxima de tres plantas y 10 metros a ambos lados de los considerados ejes comerciales que se especifican a continuación:

- Carretera de Las Negras y de Iryda y Camino de Vera en Campohermoso (sin incluir los poblados de Colonización.).
- Carretera de Iryda en San Isidro. (Avda de la Constitución)
- Avenida Federico García Lorca y su prolongación en la calle Parque hasta el edificio de correos en la Villa.

El fondo máximo medido desde la fachada principal de los volúmenes de tres plantas a que se refiere el párrafo anterior será el resultado de aplicar la más restrictiva de las dos condiciones siguientes:

- Treinta metros.(30 m.)
  - Retranqueo de 3 m. a la calle opuesta al eje comercial.
  - ~~• En ningún caso deben generarse medianerías permanentes en el lindero posterior, siendo obligatorio un retranqueo mínimo de tres metros a la fachada posterior.~~
  - Retranqueo de 3m. al lindero medianero cuando el fondo edificable en 3ª planta sea mayor que 27m. MM.PP.5/98
- 2) Para la ordenanza 3-1º(I) se admitirá la construcción en segunda planta, y sin superar los 7 metros de altura, de hasta el 50% de la superficie edificable.
- 3) Para la ordenanza 3-2º(I) y sobre la altura máxima fijada, se permitirá la construcción de un solo volumen edificado que no superará el 25% de la superficie edificada en Planta Baja. Este volumen deberá retranquearse 3 m. de al menos dos de las alineaciones exteriores (o planos de fachadas) y no superando el conjunto los 7 metros de altura. No se autoriza la realización de ninguna construcción sobre este volumen.

En el caso de edificaciones de dos y tres plantas de altura solo se autorizarán por encima de la altura máxima permitida los casetones de acceso de cubierta con las condiciones del art. 5.7.6, así como las instalaciones y depósitos que no podrán ser visibles desde el exterior.

- 4) La edificabilidad máxima será la siguientes, según los grados:

a) En el grado 1º:

- 3-1º(I): 1 m2/m2.
- 3-1º(II): 2 m2/m2.
- 3-1º(III): 3 m2/m2.
- Áreas particulares de tres plantas en ejes comerciales : 2.80 m2/m2

b) En el grado 2º:

- 3-2º(I): 0,9 m2/m2, excluidos los volúmenes cerrados a los que se refiere el epígrafe anterior. 1,125 m2/m2 MM.PP. 5/98
- 3-2º(II): 1,5 m2/m2.
- Áreas excepcionales de tres plantas en ejes comerciales : 2.80 m2/m2

#### ART. 10.24.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

Con carácter general será de aplicación lo establecido en el capítulo 5.7 de las presentes normas.

En los núcleos urbanos incluidos en el Parque Natural Cabo de Gata-NIJAR se tendrá asimismo en cuenta lo señalado en el apartado 10.10. No obstante, se autorizarán los zócalos de piedra del lugar, con una altura máxima de 0,70 m. MM.PP.5/98



**ART. 10.25.- COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACIÓN DE LOS USOS NO CARACTERÍSTICOS.**

Son usos compatibles los que se señalan en las condiciones siguientes:

<b>TERCIARIO</b>	Comercio	En Categoría 1ª, 2ª y 3ª en situación de planta baja e inferiores a la baja y en edificio exclusivo
	Hoteleros	En Categoría 6ª y 7ª en edificio exclusivo
	Centros de Reunión	En Categoría 9ª, en planta baja y en edificio exclusivo En Categoría 10ª en edificio exclusivo
	Oficinas	En todas sus Categorías, en planta baja e inferiores a la baja y en edificio exclusivo
<b>DOTACIONAL</b>		En todas sus categorías, en planta baja e inferiores a la baja y en edificio exclusivo
<b>INDUSTRIA ORDINARIA</b>		En Categoría 1ª, en planta baja e inferiores a la baja En Categoría 2ª en edificio exclusivo

**SECCIÓN 4ª****CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 4: ENSANCHE SEMIEXTENSIVO.****ART. 10.26.- AMBITO Y USOS CARACTERÍSTICOS.**

- 1) Comprende las áreas periurbanas parcialmente consolidadas que mantienen con crecimiento horizontal una cierta coherencia en su trama general.
- 2) El uso característico es el residencial.
- 3) La edificación se desarrolla en tipología de edificación unifamiliar adosada para la ordenanza 4-1º y aislada o pareada para la ordenanza 4-2º.

**ART. 10.27.- OBRAS ADMISIBLES.**

Serán admisibles todas las obras, incluidas las de demolición y nueva edificación, en los edificios de este ámbito.

**ART. 10.28.- CONDICIONES DE LA PARCELACION.**

- 1) Parcela mínima, de 150 m2. para 4-1ª y de 250 m2. para 4-2ª -  
Las parcelas intersticiales de parcelaciones existentes que, estando debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad con fecha anterior a la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del acuerdo de aprobación inicial de las presentes Normas por el Ayuntamiento, incumplan la superficie de parcela mínima o longitud de fachada se exceptúan del cumplimiento de dicha condición, pudiendo edificarse respetando las restantes condiciones de su grado.
- 2) A los efectos de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de fincas, las parcelas resultantes, además de contener las superficies mínimas fijadas anteriormente deberán cumplir con los siguientes frentes de fachada, mínimos:
  - a) 4-1ª: 6 m.
  - b) 4-2ª: 9 m.

Asimismo, en ambos casos, la forma de la parcela deberá permitir la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

**ART. 10.29.- CONDICIONES DE POSICIÓN.**

- 1) La posición respecto a la fachada principal será:
  - b) 4-1ª: retranqueo mínimo de 3 m.
  - c) 4-2ª(II): el retranqueo mínimo será de 3 m. Para 4-2º(I) será obligatorio el adosamiento de la edificación a la alineación exterior considerada como fachada principal.
- 2) La posición respecto a los linderos laterales será:
  - a) Para 4-1º: se permite el adosamiento a ambos linderos laterales, siempre y cuando no se formen conjuntos de edificación en hilera ni de más de 6 viviendas ni de más de 40 m. de longitud y sin dejar medianerías al descubierto, es por lo tanto imprescindible la edificación simultánea de las edificaciones adosadas.
  - b) Para 4-2º: el retranqueo mínimo será de 3 m. a uno de los linderos, permitiéndose el adosamiento a otro sin dejar medianerías al descubierto, es por lo tanto imprescindible la edificación simultánea de las edificaciones pareadas.
- 3) La posición respecto al lindero posterior será:
  - a) Para 4-1º: el retranqueo mínimo será de 3 m.
  - b) Para 4-2º: el retranqueo mínimo será de 3 m.

**ART. 10.30.- OCUPACIÓN MÁXIMA.**

La ocupación máxima será la siguiente, según los grados:

- a) Para el 4-1º será el 60%.
- b) Para el 4-2º (I) será el 60% y para el 4-2º(II) del 40%.

**ART. 10.31.- CONDICIONES DE VOLUMEN.**

1. La Altura y el número máximo de plantas será de dos plantas y 7 m., salvo en las zonas específicamente indicadas en los planos como de una planta y 4 m., en cuyo caso se permitirá la construcción de un solo volumen edificado

que no superara el 25% de la superficie edificada en Planta Baja. Este volumen deberá retranquearse 3 m. de dos de las alineaciones exteriores y no superará el conjunto de la edificación los 7 m. de altura, no autorizándose sobre el mismo ningún tipo de construcción. En el resto de los casos, sobre la altura máxima fijada, se permitirán los casetones de acceso a cubierta con las condiciones señaladas en el art. 5.7.6, y los depósitos e instalaciones que no podrán ser visibles desde el exterior.

2. La Edificabilidad máxima será la siguiente, según los grados:
  - a) Para 4-1ª: 0'90 m2/m2.
  - b) Para 4-2ª: 0'60 m2/m2, excluidos los volúmenes cerrados de cubierta a los que para edificaciones de una planta de altura se refiere el epígrafe anterior y que no superarán 0.09 m²/m².

En cualquier caso podrán mancomunarse parcelas para su edificación, al efecto de formar espacios comunes en el régimen establecido por la Ley de Propiedad Horizontal y procediendo a la inscripción registral de la mencionada circunstancia con anterioridad a la concesión de la licencia de 1ª ocupación. Cada vivienda deberá tener un acceso independiente desde el espacio mancomunado, y las parcelas no podrán físicamente dividirse, ni tan siquiera con elementos vegetales.

Para el caso de parcelas mancomunadas las condiciones de edificabilidad, ocupación, parcela mínima y posición, se mantienen con carácter general, ~~sustituyéndose en la ordenanza 4 2ª(II), el retranqueo a los linderos laterales de 3 m. por un retranqueo de 5 m. a las edificaciones colindantes. No se admitirán cuerpos de edificación exentos en edificaciones auxiliares.~~ se establece un retranqueo obligatorio de 3m. a todas las alineaciones exteriores, excepción hecha de la fachada principal para 4-2ª(I), y para separación de 5m. entre cada edificación (o conjunto pareado). No se admitirán cuerpos de edificación exentos en las edificaciones auxiliares.

Al objeto de posibilitar la liberación de espacios, y solo para la ordenanza 4 2ª (II), se podrán edificar 4 viviendas unifamiliares en tres parcelas mínimas agrupadas, o múltiplos de esta combinación, siempre y cuando se respeten las condiciones establecidas en el párrafo anterior, ~~y o de las condiciones de edificación de la ordenanza se adopten los siguientes valores respecto de la superficie mancomunada: , los cuales constituyen una reducción de las condiciones generales:~~

- Ocupación: 30 %
- Edificabilidad: 0.50 m²/m²
- ~~- Una plaza de aparcamiento por vivienda.~~

~~Se mantendrán los retranqueos y tipologías establecidos en la ordenanza con carácter general. En cualquier caso las viviendas tendrán un acceso independiente desde el espacio mancomunado.~~ MM.PP.5/98

#### ART. 10.32.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

Con carácter general será de aplicación lo establecido en el capítulo 5.7 de las presentes normas.

En los núcleos urbanos incluidos en el Parque Natural Cabo de Gata-NIJAR se tendrá asimismo en cuenta lo señalado en el apartado 10.10. No obstante, se autorizan los zócalos de piedra del lugar, con una altura máxima de 0,70 m. MM.PP.5/98

En ningún caso se crearán nuevas medianerías de carácter permanente.

#### ART. 10.33.- COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACIÓN DE LOS USOS NO CARACTERÍSTICOS.

Son usos compatibles los que se señalan en las condiciones siguientes:

<b>TERCIARIO</b>	Comercio	En Categoría 1ª y 2ª en situación de planta baja e inferiores a la baja y en edificio exclusivo
	Hostelero	En Categoría 6ª y 7ª sólo en edificio exclusivo. El resto mediante desarrollo independiente en manzana completa, mediante estudio de detalle, que resolverá la ordenación de volúmenes, alineaciones y rasantes, sin variar el resto de parámetros urbanísticos del grado que corresponda. La densidad máxima de habitaciones o unidades será de una por cada 20 m2 para la Categoría 6ª y por cada 30 m2 para la 7ª y la 8ª de la edificabilidad resultante.
	Centros de Reunión	En Categoría 9ª, en situación de planta baja e inferiores a la baja y edificio exclusivo
	Oficinas	En todas sus Categorías en planta baja e inferiores a la baja y en edificio exclusivo
<b>DOTACIONAL</b>		En todas sus categorías y en edificio exclusivo
<b>INDUSTRIA ORDINARIA</b>		En Categoría 1ª y 2ª en planta baja e inferiores a la baja y en edificio exclusivo.

#### SECCIÓN 5ª

#### CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 5: ENSANCHE EXTENSIVO.

#### ART. 10.34.- AMBITO Y USOS CARACTERÍSTICOS.

- 1) Comprende las áreas periurbanas sin consolidar con desarrollos incipientes de vivienda unifamiliar aislada.
- 2) El uso característico es el residencial.
- 3) Su tipología aislada responde a la de la edificación unifamiliar aislada o pareada.

**ART. 10.35.- OBRAS ADMISIBLES.**

Son admisibles todas las obras en los edificios, incluyendo las de demolición y nueva edificación.

**ART. 10.36.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN.**

- 1) Parcela mínima de 500 m2. para 5-1ª, de 750 m2. para 5-2ª y de 1.000 m2. para 5-3ª
- 2) A los efectos de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de fincas, las parcelas resultantes, además de contener las superficies mínimas fijadas anteriormente deberán cumplir con los siguientes frentes de fachada, mínimos:
  - a) En 5-1ª: 12 m.
  - b) En 5-2ª: 16 m.
  - c) En 5-3ª: 20 m.

En el caso de urbanizaciones que prevén para acceso a parcelas fondos de saco el frente mínimo podrá reducirse hasta 6 m. para todos los grados.

Asimismo, en todos los grados, y en cualquier caso, la forma de la parcela deberá permitir la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal (12 m., 16 m. y 20 m.).

**ART. 10.37.- CONDICIONES DE POSICIÓN.**

- 1) La posición respecto a la alineación exterior será:
  - a) En 5-1ª: retranqueo mínimo de 5 m.
  - b) En 5-2ª: retranqueo mínimo de 6 m.
  - c) En 5-3ª: retranqueo mínimo de 7 m.
- 2) La posición respecto a los linderos laterales será:
  - a) En 5-1ª retranqueo mínimo de 3 m. a ambos, se permite el adosamiento a uno de los linderos laterales, en caso de soluciones pareadas desarrolladas mediante proyecto conjunto que garantice la no aparición de medianerías.
  - b) En 5-2ª y 5-3ª el retranqueo mínimo será de 4 m. a ambos linderos laterales.
- 3) La posición respecto al lindero posterior será:
  - a) En 5-1ª y 5-2ª: el retranqueo mínimo será de 4 metros.
  - b) En 5-3ª: el retranqueo mínimo de será de 5 m.

**ART. 10.38.- OCUPACIÓN MÁXIMA.**

La ocupación máxima será la siguiente, según los grados:

- a) En 5-1ª será del 35%.
- b) En 5-2ª será del 30%.
- c) En 5-3ª será del 25%.

**ART. 10.39.- CONDICIONES DE VOLUMEN.**

- 1) La altura y el número máximo de plantas será de dos plantas y 7 m.. Sobre la altura máxima fijada, se permitirán los casetones de acceso a cubierta con las condiciones señaladas en el art. 5.7.6, y los depósitos e instalaciones que no podrán ser visibles desde el exterior.
- 2) La edificabilidad máxima será la siguiente, según los Grados:
  - a) 5-1ª: 0,45 m2/m2.
  - b) 5-2ª: 0,35 m2/m2.
  - c) 5-3ª: 0'30 m2/m2.

**ART. 10.40.- CONDICIONES ESTÉTICAS.**

Con carácter general será de aplicación lo establecido en el capítulo 5.7 de las presentes normas.

En los núcleos urbanos incluidos en el Parque Natural Cabo de Gata-NIJAR se tendrá asimismo en cuenta lo señalado en el apartado 10.10. No obstante, se autorizan los zócalos de piedra del lugar con una altura máxima de 0,70m.

MM.PP. 5/98

En ningún caso se crearán nuevas medianerías de carácter permanente.

**ART. 10.41.- COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACIÓN DE LOS USOS NO CARACTERÍSTICOS.**

Son usos compatibles los que se señalan en las condiciones siguientes:

<b>TERCIARIO</b>	Comercio	En Categoría 1ª y 2ª en situación de planta baja e inferiores a la baja y en edificio exclusivo
	Hostelero	En Categoría 6ª y 7ª sólo en edificio exclusivo. El resto mediante desarrollo independiente en manzana completa, mediante estudio de detalle, que resolverá la ordenación de volúmenes, alineaciones y rasantes, sin variar el resto de parámetros urbanísticos del grado que corresponda. La densidad máxima de habitaciones o unidades será de una por cada 20 m2 para la Categoría 6ª y por cada 30 m2 para la 7ª y la 8ª de la edificabilidad resultante.
	Centros de Reunión	En Categoría 9ª, en edificio exclusivo En Categoría 10ª en edificio exclusivo
	Oficinas	En todas sus Categorías en planta baja e inferiores a la baja y en edificio exclusivo
<b>DOTACIONAL</b>		En todas sus categorías y en edificio exclusivo
<b>INDUSTRIA ORDINARIA</b>		En Categoría 1ª y 2ª en planta baja e inferiores a la baja y en edificio exclusivo.

**SECCIÓN 6ª****CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 6: INDUSTRIAL.****ART. 10.42.- AMBITO Y USOS CARACTERÍSTICOS.**

- 1) Comprenden las áreas urbanas adscritas al uso industrial.
- 2) El uso característico es el industrial.
- 3) Los edificios responderán a la tipología de edificación industrial aislada, pareada o en hilera.

**ART. 10.43.- OBRAS ADMISIBLES.**

Son admisibles todas las obras en los edificios, incluyendo las de demolición y nueva edificación.

**ART. 10.44.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN.**

No se determina parcela mínima para las que actualmente se encuentren debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad.

A efectos de segregaciones y parcelaciones se fija una parcela mínima de 500 m<sup>2</sup>, con frente mínimo de 10 m. y cuya forma permita la inscripción de un círculo de 10 m. de diámetro.

**ART. 10.45.- CONDICIONES DE POSICIÓN.**

- 2) La posición de la edificación vendrá definida por los siguientes retranqueos mínimos:
  - a) Respecto a la alineación exterior: 5 m.
  - b) Respecto a los linderos laterales: retranqueo mínimo de 3 m., permitiéndose el adosamiento a los linderos laterales, en caso de proyecto conjunto que garantice la no aparición de medianerías. Las soluciones en hilera no superarán ni el número de 6 unidades ni los 60 m. de longitud.
  - c) Respecto al lindero posterior: 3 m.
- 3) La ocupación máxima será del 70%.

**ART. 10.46.- CONDICIONES DE VOLUMEN.**

- 1) Altura y número máximo de plantas: una planta y 10 m. de altura, permitiéndose la construcción de una entreplanta con un máximo del 20% de la superficie ocupada.
- 2) La edificabilidad máxima será de 0'70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> excluido el 20% de la superficie permitido en situación de entreplanta.

Sobre la altura máxima fijada, se permitirán los casetones de acceso a cubierta con las condiciones señaladas en el art. 5.7.6, y los depósitos e instalaciones que no podrán ser visibles desde el exterior.

**ART. 10.47.- CONDICIONES ESTÉTICAS.**

Con carácter general será de aplicación lo establecido en el capítulo 5.7 de las presentes normas.

**ART. 10.48.- COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACIÓN DE LOS USOS NO CARACTERÍSTICOS.**

Son usos compatibles los que se señalan en las condiciones siguientes:

<b>RESIDENCIAL</b>		Se admite en Categoría 1ª si está adscrita al uso característico con un máximo de una por industria y 125 m <sup>2</sup> construidos.
<b>TERCIARIO</b>	Comercio	En Categoría 1ª y 2ª adscritas al uso industrial y en todas las categorías en edificio exclusivo
	Centros de Reunión	En todas las Categorías en edificio exclusivo
	Oficinas	En todas sus Categorías adscritas al uso industrial con un máximo del 50 % de la superficie edificada y en edificio exclusivo.
<b>DOTACIONAL</b>		En todas sus categorías adscritas al uso industrial y en edificio exclusivo

**SECCIÓN 7ª****CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 7: DOTACIONAL.****ART. 10.49.- DEFINICIÓN.**

Esta zona de ordenación queda constituida básicamente por aquellas áreas destinadas a la dotación de equipamientos de todo tipo, del núcleo de población y que estructuran al mismo, tanto de titularidad pública como privada.

Entre otras áreas incluye las destinadas a la educación, al culto religioso, al deporte, a la administración y a la asistencia social y sanitaria, etc., por lo que se refiere a los principales usos dotacionales.

**ART. 10.50.- AMBITO DE APLICACIÓN Y CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.**

(Art. modificado por Sentencia nº 3353/2003, recaída en el Recurso nº 2393/1997, del T.S.J.A., de 29 de diciembre)

A diferencia del resto de zonas de ordenación consideradas en este Capítulo, la presente zona de ordenación tiene un doble ámbito de aplicación.

~~Para los solares y edificios calificados con esta ordenanza, cuyo uso y titularidad sea mayoritariamente pública será de aplicación a criterio discrecional de la administración municipal cualquiera de las ordenanzas establecidas con carácter general.~~

~~Para el caso de edificaciones y parcelas de titularidad privada, calificadas como dotacional, no podrá autorizarse ningún tipo de obras salvo las de demolición por razones de seguridad.~~

Por una parte, aquellos edificios, fracciones de edificios o parcelas destinadas actualmente a equipamientos de cualquier tipo, que se han señalado en los planos de ordenación, comprendidos en las zonas 1, 2, 3 ó 6, quedarán sometidos, por lo que se refiere a las características de la edificación y protección, a las normas específicas de la zona en que queden incluidos sin perjuicio de las determinaciones, normas o instrucciones que sean de aplicación por razón de la actividad que se desarrolle o se vaya a desarrollar.

Por otra parte, los usos dotacionales incluidos en las restantes zonas o resultantes del desarrollo de las figuras de planeamiento correspondientes para el suelo apto para urbanizar, quedan reguladas íntegramente por lo expuesto en la presente sección normativa.

~~Para las construcciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor del texto refundido de las NN.SS. les será de aplicación lo establecido en el artículo 2.4.3. de las referidas normas en relación a las obras autorizables.~~

MM.PP.9/98, anulada por aplicación de la sentencia nº 3353/2003, citada anteriormente

## **TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS**

Las tipologías edificatorias para las instalaciones que se regulen íntegramente en su edificación por esta zona de ordenación, serán aisladas o pareadas.

### **GRADOS**

A los efectos de aplicación de las condiciones de la zona de ordenación se establecen dos grados, diferenciados fundamentalmente en el uso a que se adscribirá el suelo:

- Grado 1º Dotacional General.
- Grado 2º Deportivo.

### **CONDICIONES DE PARCELACION**

Será Parcela mínima la que tenga consideración de solar.

### **CONDICIONES DE POSICION**

- 1) Para el grado 1º, la posición de la edificación vendrá definida por los retranqueos correspondientes a la zona de Ordenanza en que se encuentre incluida o la que resulte de aplicación como consecuencia del desarrollo de los instrumentos de planeamiento correspondientes.

Para el grado 2º, será obligatorio un retranqueo mínimo de 5 metros a todos los linderos.

- 2) La ocupación máxima será del 70% para el Grado 1º y del 20% para las edificaciones cerradas del Grado 2º, exceptuando los polideportivos cubiertos que podrán alcanzar la ocupación máxima del Grado 1º.
- 3) Excepcionalmente, para equipamientos que por sus características y para su correcto funcionamiento justifiquen la necesidad de una mayor ocupación, y así lo aprecie el órgano municipal otorgante de la licencia, se admitirán ocupaciones mayores (de hasta el 100% de la parcela) y retranqueos libres. En cualquier caso la edificación se ordenará de forma que no se generarán medianerías vistas permanentes. (MM.PP. 3/07)

### **CONDICIONES DE VOLUMEN**

- 1) La altura máxima es de dos plantas y 7 m. para el Grado 1º y de una planta y 4 m. para el Grado 2º.
- 2) La edificabilidad máxima será la siguiente según grados:
  - Grado 1º: 0'90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - Grado 2º: 0'20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, exceptuando los polideportivos cubiertos que podrán alcanzar una edificabilidad de 0'70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- 3) Excepcionalmente, para equipamientos que por sus características y para su correcto funcionamiento justifiquen la necesidad de una mayor edificabilidad, y así lo aprecie el órgano municipal otorgante de la licencia, se admitirán edificabilidades mayores (de hasta 3,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> ) y alturas más elevadas previa aprobación de un estudio de detalle para la ordenación de los volúmenes cuando fuese necesario. En cualquier caso la edificación se ordenará de forma que no se generarán medianerías vistas permanentes. (MM.PP. 3/07)

### **CONDICIONES ESTETICAS**

Las correspondientes a las zonas de ordenanza en que se encuentren incluidas.

### **COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACION DE USOS NO CARACTERISTICOS.**

Son usos compatibles los que se señalan en las condiciones siguientes:

- a) Residencial: Se admite en Categoría 1ª si está adscrita al uso característico con un máximo de una vivienda por instalación dotacional y 125 m<sup>2</sup> construidos.
- b) Terciario:
  - Comercio: En la clase Comercio, Categoría 1ª asociado al uso dotacional y como complemento de este.

- Centros de Reunión: Asociados a algún uso dotacional, en categoría 9<sup>º</sup>, en situación de planta baja.
- Oficinas: En clase de Oficinas en Categoría 4<sup>a</sup> en cualquier posición en la edificación asociado al uso dotacional.
- Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes: En su clase de jardines y juegos de niños en Categorías 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup>, en la superficie de parcela no ocupada por la edificación, en general de uso privado al servicio de la edificación.

## **SECCIÓN 8ª**

### **CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 8: SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.**

#### **ART. 10.51.-DEFINICIÓN.**

Comprende los espacios libres, de dominio y uso públicos, destinados a espacios ajardinados o forestados, e integrantes del sistema de espacios libres del núcleo urbano, necesarios para la adecuada salubridad, y esparcimiento y recreo de la población.

#### **ART. 10.52.- GRADOS.**

A efectos de la aplicación de las condiciones de esta zona de ordenanza se establecen dos Grados:

- Grado 1<sup>º</sup>: Zonas ajardinadas, áreas de juego infantiles y parque urbano.
- Grado 2<sup>º</sup>: Protección de vías de comunicación e infraestructuras y peatonales ajardinadas.

#### **ART. 10.53.- CONDICIONES DE PARCELACION.**

No se establecen, considerándose indivisibles las previstas en los correspondientes planos de ordenación.

#### **ART. 10.54.- EDIFICACIONES E INSTALACIONES PERMITIDAS.**

##### **10.54.A) Condiciones de posición:**

Solo se permiten en esta zona de ordenanza, en el Grado 1<sup>º</sup>, edificaciones provisionales o ligeras tales como Kioscos de música y similares que tengan una sola planta con un total máximo de tres (3) metros de altura y doce (12) metros cuadrados de superficie cerrada.

Se permiten asimismo en este Grado, instalaciones deportivas que no supongan elevación de edificación alguna y solo requieran tratamientos superficiales (pistas, etc.).

No se superará el uno por ciento (1%) de ocupación en cualquier instalación sobre cada área delimitada por la presente zona de ordenanza.

En cualquier caso se respetarán las rasantes naturales del terreno, quedando prohibida su modificación salvo la adecuación mínima a que obligan las instalaciones antes mencionadas.

En el grado 1<sup>º</sup> no se autoriza la apertura a estos espacios de ventanas o cualquier tipo de huecos, ni el establecimiento de servidumbre alguna en tanto no se urbanice el mismo, condicionándose en ese momento las autorizaciones a la ordenación realizada. En los ya urbanizados se resolverán las autorizaciones mediante un estudio de detalle redactado de oficio por el Ayuntamiento.

Solo se permite en esta zona de ordenanza, en el Grado 2<sup>º</sup> edificaciones provisionales o ligeras tales como kioscos de música y similares que tengan una sola planta que tengan un total máximo de tres (3) m. de altura y doce (12) m2 de superficie cerrada, así como paradas de transporte públicos y aquellas otras asociadas al viario.

En el Grado 2<sup>º</sup> que se establezca para protección de infraestructuras solamente se permite la ejecución de sendas para el establecimiento de itinerarios de comunicación peatonal en su desarrollo.

Se podrá dar acceso peatonal o rodado a fincas privadas y abrir huecos y ventanas a suelos calificados como grado 2<sup>º</sup>.

En el Grado 1<sup>º</sup>, en el caso de que la dimensión mínima sea inferior a 7 m. podrán, a criterio municipal, aplicarse las condiciones correspondientes al Grado 2<sup>º</sup>.

##### **10.54.B) Condiciones de uso:**

En el Grado 1<sup>º</sup> el uso principal es el de Espacios Libres y Zonas Verdes en todas sus Clases y categorías, siendo para los mismos usos compatibles el Uso Comercial en Clase Comercio Categoría 1<sup>a</sup>, en pequeños Kioscos en las condiciones antes previstas de ocupación y volumen y el uso Dotacional en Clase Deportivo Categoría 16<sup>a</sup> en situación al aire libre.

En el Grado 2<sup>º</sup> los únicos usos permitidos serán el de Espacios Libres y Zonas Verdes en Clase Protección Categorías 4<sup>a</sup> y 5<sup>a</sup>, respectivamente.

En el Grado 1<sup>º</sup>, en el caso de que la dimensión mínima sea inferior a 7 m. podrán, a criterio municipal, aplicarse las condiciones correspondientes al Grado 2<sup>º</sup>.

**SECCIÓN 9ª****CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 9: RED VIARIA.****ART. 10.55.- DEFINICIÓN.**

Es el área adscrita a los espacios públicos de relación y de canales de comunicación entre las diversas áreas, tanto a nivel peatonal como a nivel rodado. Regula la utilización de los mismos sin que incida sobre ellos la condición legal de espacios libres.

**ART. 10.56.- CONDICIONES ESPECIFICAS.**

Únicamente se permite la instalación de elementos de mobiliario urbano, y toda instalación o señal al servicio del tránsito rodado o peatonal, así como cabinas telefónicas y Kioscos para la venta de prensa, con una superficie máxima construida de 8 m<sup>2</sup>. y una altura máxima de 3,00 mts. por cualquier concepto.

Cualquier elemento o instalación, de los previstos en el párrafo anterior, se situarán de forma que no obstaculicen ni la circulación ni el aparcamiento de vehículos.

En tanto permanezca la titularidad privada de estos espacios se autorizará el vallado de los mismos, todo ello en cumplimiento de lo establecido en el Código Civil.

**ART. 10.57.- CONDICIONES DE USO.**

El Uso Característico de esta zona de ordenación es el de Red Viaria, tanto en Categoría 1ª, Peatonal, como en 2ª, rodada y de Coexistencia, siendo complementario el uso de aparcamiento anejo a la red viaria.

Se permiten como usos compatibles dentro de la Zona el de Espacios Libres y Zonas Verdes en su Clase de Protección Categoría 4ª y en su Clase Jardines en Categoría 1ª, y así mismo el Uso Comercial en Clase Comercio Categoría 1ª, en pequeños Kioscos en las condiciones antes previstas de ocupación y volumen.

El uso de la Red Viaria de forma temporal o extraordinaria por instalaciones de tipo comercial, tales como mercadillos al aire libre, ferias, terrazas de bares y cafeterías, etc., será regulado específicamente por el Ayuntamiento, para lo que se redactará una Ordenanza Especial en desarrollo de estas Normas Subsidiarias.

**SECCION 10ª****CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 10: ZONA VERDE PRIVADA.****ART. 10.58.- DEFINICIÓN.**

Son los suelos calificados como tales en los correspondientes planos de ordenación.

**ART. 10.59.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN**

No se establecen, considerándose indivisibles las previstas en los correspondientes planos de ordenación.

**ART. 10.60.-EDIFICACIONES O INSTALACIONES PERMITIDAS.**

Se autoriza el uso del subsuelo en condiciones de sótano para uso exclusivo de aparcamiento, las instalaciones deportivas descubiertas y los aparcamientos cubiertos en superficie que deberán encontrarse abiertos por, al menos tres lados y no ocupar una superficie superior al 40%. Las instalaciones deportivas mencionadas se someterán a la misma limitación de ocupación.

Se autorizarán edificaciones vinculadas a establecimientos y usos públicos siempre que se justifique adecuadamente, y a criterio del órgano municipal correspondiente, su relación de complementariedad con los usos señalados.

La edificabilidad máxima será de 0'03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y la ocupación máxima el 3% con una altura máxima de 4 m.

**SECCION 11ª****ART. 10.61.- PARCELAS AFECTAS A CONVENIO URBANÍSTICO. ORDENANZA DE APLICACIÓN.**

En los planos de ordenación determinadas parcelas son objeto de unas determinaciones urbanísticas específicas resultantes de convenios urbanísticos suscritos simultáneamente a la tramitación del presente documento. Las mencionadas parcelas se afectan en la cartografía de ordenación con la abreviatura S/C (según convenio). Las específicas condiciones de edificación de estas parcelas se adjuntan en un documento independiente como anexo a la revisión del planeamiento.

**CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 11: CONVENIO APARCAMIENTO SAN JOSÉ****ART. 10.62.- AMBITO Y USOS CARACTERÍSTICOS.**

Comprende una parcela en la calle Entrada de San José en la que se ha conveniado la construcción de 200 plazas de aparcamiento en planta sótano.

El uso característico es el residencial relacionado con los usos terciarios, comerciales y de servicios sobre la planta sótano destinada a garajes.

**ART. 10.63.- AMBITO Y USOS CARACTERÍSTICOS.**

Se podrán ejecutar toda clase de obras en los edificios, incluidas en este ámbito tanto las de demolición como de nueva edificación.

**ART. 10.64.- CONDICIONES DE LA PARCELACION.**

No se permite la parcelación de la finca.

**ART. 10.65.- CONDICIONES DE POSICION.**

Las establecidas en el estudio de detalle que debe obligatoriamente realizarse para la ordenación de los volúmenes.

**ART. 10.66.- CONDICIONES DE VOLUMEN Y APROVECHAMIENTO.**

- 1) La altura máxima es dos plantas y 7 m.
- 2) La edificabilidad máxima de la parcela es de 5.493,14 m<sup>2</sup> techo lo que significa un índice de 0,785587 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> parcela neta.
- 3) Número máximo de viviendas: 56
- 4) Dotación de aparcamientos: 200 plazas.

**ART. 10.67.- CONDICIONES ESTÉTICAS.**

Con carácter general será de aplicación lo establecido en los artículos 5.7 y 10.10 de las Normas Subsidiarias.

En ningún caso se crearán nuevas medianerías de carácter permanente.

**ART. 10.68.- COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACION DE LOS USOS NO CARACTERÍSTICOS.**

Son usos compatibles los que se señalan en las condiciones siguientes:

<b>TERCIARIO</b>	Comercio	En Categoría 1ª, 2ª y 3ª en situación de planta baja e inferiores a la baja y en edificio exclusivo
	Hotelero	En Categoría 6ª y 7ª en edificio exclusivo.
	Centros de Reunión	En Categoría 9ª, en planta baja y en edificio exclusivo. En Categoría 10ª en edificio exclusivo.
	Oficinas	En todas sus Categorías en planta baja e inferiores a la baja y en edificio exclusivo.
<b>DOTACIONAL</b>		En todas sus categorías, en planta baja e inferiores a la baja y en edificio exclusivo
<b>INDUSTRIA ORDINARIA</b>		En Categoría 1ª, en planta baja e inferiores a la baja. En Categoría 2ª en edificio exclusivo.

MM.PP. 5/06



**CUADRO RESUMEN DE LAS DIFERENTES ORDENANZAS EN SUELO URBANO**

<i>z o n a</i>	<i>Denominación</i>	<i>g r a d o</i>	<i>parc. min. (m2)</i>	<i>frente (m)</i>	<i>retranqueo (m)</i>	<i>ocupación %</i>	<i>altura nº</i>	<i>edificab. (m2/m2)</i>	<i>edificab por. encima de la altura (m2/m2)</i>	<i>edificab. total (m2/m2)</i>
1	Casco Antig.	-	60	5	Alineación Planos	100	1 (4) 2 (7)	Resultante	Prohibida	Resultante
2	Mantenimiento	-	1/3 Exist.		Existente	.	Exist.		Prohibida	.
3	Ensanche Intensivo Consolidado	1º	100	5	Alineación Planos	100	1 (4)	1.00	50 %/2ª pl	1.000
							2 (7)	2.00	Prohibida	2.000
							3 (10)	3.00	Prohibida	3.000
		2º	100	5	Alineación Planos	100	1 (4)	0.90	0.225	1.125
85	2 (7)						1.50	Prohibida	1.500	
4	Ensanche Semiextensivo	1º	150º	6	3/AA/3	60	2 (7)	0.90	Prohibida	0.900
			Longitud máxima 6 viv/ 40 m.							
		2º	250	9	A/3A/3	60	1 (4)	0.60	0.090	0.690
					3/3A/3	40	2 (7)	0.60	Prohibida	0.600
5	Ensanche Extensivo	1º	500	12	5/33/4	35	2 (7)	0.45	Prohibida	0.450
		2º	750	16	6/44/4	30	2 (4)	0.35	Prohibida	0.350
		3º	1.000	20	7/44/5	25	2 (7)	0.30	Prohibida	0.300
6	Industrial	-	500	10	5/AA/3	70	1(10) + entrp.	0.70 + 0.14	Prohibida	0.840

## **ANEXO I – PARCELAS AFECTAS A CONVENIO URBANÍSTICO**

### **(Art. 10.61. DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA)**

#### **1.- INTRODUCCIÓN.**

Durante la elaboración de la presente revisión ha suscrito diferentes convenios urbanísticos, sobre parcelas en suelo urbano, dirigidos a facilitar la obtención de cesiones y equipamientos. Consecuencia de los mencionados instrumentos se ha vinculado determinadas parcelas a unas condiciones de edificación muy concretas, no identificables, con carácter general con las Ordenanzas tipo previstas en esta revisión.

A continuación se identifican las parcelas con esta calificación y se resumen las condiciones urbanísticas esenciales para su definición, remitiéndose una información más completa a los contenidos literales de los convenios.

#### **Convenio nº 1**

Promotor: D. Manuel Nieto García

Ubicación: NIJAR – Villa.

Identificación de la parcela: la grafiada en los planos de ordenación como U.A. NI-8.

Objeto del convenio: Realización de un aparcamiento en una zona muy deficitaria y obtención de plazas de garaje para vehículos de los servicios municipales.

Condiciones Urbanísticas Generales:

- Superficie bruta: 3.344.40 m<sup>2</sup>
- Viales: 383.69 m<sup>2</sup>
- Espacios Libres Públicos: 944.03 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad: La resultante de aplicar la ocupación y la altura máxima.
- Altura máxima: 3 plantas a la calle de nueva apertura ( B+2P) , 2 plantas a los espacios libres públicos y demás viales (B+P)
- Uso: Residencial Unifamiliar adosada y plurifamiliar. Usos comerciales permitidos en planta baja con excepción de los centros de reunión e instalaciones que se encuentren calificadas como peligrosas por peligro de incendio.
- Nº máximo de viviendas: 35

#### **Convenio nº 2**

Promotor: D. Jose Cayuela Carrique y otros

Ubicación: Agumarga.

Identificación de la parcela: la grafiada en los planos de ordenación como U.A. AA-8.

Objeto del convenio: Cesión de suelo destinado a espacios libres públicos en el centro del núcleo.

Condiciones Urbanísticas Generales:

- Superficie bruta: 10.711 m<sup>2</sup>
- Viales: 4.714 m<sup>2</sup>
- Espacios Libres Públicos: 637 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad: 1.50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Altura máxima: 2 plantas ( B+P)
- Uso: Residencial Unifamiliar adosada y plurifamiliar. Usos comerciales permitidos en planta baja con excepción de los centros de reunión e instalaciones que se encuentren calificadas como peligrosas por peligro de incendio.
- Nº máximo de viviendas: 65

**Convenio nº 3**

Promotor: D. Vicente Molina Fernández

Ubicación: San José.

Identificación de la parcela: la grafiada en los planos de ordenación, en la intersección de las calles la Calilla y Cmno. De Monsul.

Objeto del convenio: Realización de un edificio para servicios municipales y públicos y una plaza, todo ello permutado por locales en el edificio de servicios y la parcela en cuestión.

Condiciones Urbanísticas Generales:

- Edificabilidad: La resultante de aplicar los parámetros de ocupación y altura.
- Altura máxima: 2 plantas/ 8.50 m. ( B+P) a camino de Monsul. 3 plantas (B+2P) a calle la Calilla.
- Uso: Estos y los demás parámetros se describen y concretan en el proyecto básico y de ejecución incorporado al convenio.

**Convenio nº 4**

Promotor: IGAB S.L.

Ubicación: San José.

Identificación de la parcela: en la intersección del barranco de San José con la c/ Real del Sotillo; grafiada en los planos de ordenación con S/C

Objeto del convenio: Obtención de edificio para equipamiento público en la Villa. El solar se desvincula de la U.E. SJ-1 y se delimita conforme al reciente encauzamiento; se compensan las tasas e impuestos que graban la construcción.

Condiciones Urbanísticas Generales:

La resultante de aplicar la ordenanza, pudiendo vincular los aparcamientos necesarios a la zona libre municipal colindante, que el promotor deberá condicionar.

**ANEXO II - NORMAS PARTICULARES DE PLANES PARCIALES DESARROLLADOS**

**SECTOR R-4: Campohermoso**

1. ORDENANZA MIXTA: Comercial-residencial
  - 1.1.- Ámbito de aplicación
  - 1.2.- Ordenación
  - 1.3.- Usos compatibles
  - 1.4.- Condiciones de volumen
  - 1.5.- Condiciones de posición
  - 1.6.- Condiciones de parcelación
  - 1.7.- Condiciones estéticas
  - 1.8.- Otras condiciones particulares
2. RESIDENCIAL
  - 2.1.- Ámbito de aplicación
  - 2.2.- Ordenación
  - 2.3.- Usos compatibles
  - 2.4.- Condiciones de volumen
  - 2.5.- Condiciones de posición
  - 2.6.- Condiciones de parcelación
  - 2.7.- Condiciones estéticas
  - 2.8.- Otras condiciones particulares
3. ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO (jardines y áreas de juego)
  - 3.1.- Ámbito de aplicación
  - 3.2.- Usos compatibles
  - 3.3.- Condiciones de volumen
4. DEPORTIVO

**SECTOR R-6: Las Negras (Cortijos las Negras)**

**SECTOR I-3: Campohermoso**

1. INDUSTRIAL
  - 1.1.- Ámbito de aplicación
  - 1.2.- Ordenación
  - 1.3.- Usos compatibles
  - 1.4.- Condiciones de volumen
  - 1.5.- Condiciones de posición
  - 1.6.- Condiciones de parcelación
  - 1.7.- Condiciones estéticas
  - 1.8.- Otras condiciones particulares
- 1.B. INDUSTRIAL
  - 1B.1.- Ámbito de aplicación
  - 1B.2.- Ordenación
  - 1B.3.- Usos compatibles
  - 1B.4.- Condiciones de volumen
  - 1B.5.- Condiciones de posición
  - 1B.6.- Condiciones de parcelación
  - 1B.7.- Condiciones estéticas
  - 1B.8.- Otras condiciones particulares
2. DEPORTIVO
  - 2.1.- Ámbito de aplicación
  - 2.2.- Usos compatibles
  - 2.3.- Condiciones de volumen
  - 2.4.- Condiciones de posición
  - 2.5.- Condiciones de parcelación
  - 2.6.- Condiciones estéticas
  - 2.7.- Otras condiciones particulares
3. ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO (jardines y áreas de juego)
  - 3.1.- Ámbito de aplicación
  - 3.2.- Usos compatibles

- 4.1.- Ámbito de aplicación
- 4.2.- Usos compatibles
- 4.3.- Condiciones de volumen
- 4.4.- Condiciones de posición
- 4.5.- Condiciones de parcelación
- 4.6.- Condiciones estéticas
- 4.7.- Otras condiciones particulares
5. CENTROS DOCENTES
  - 5.1.- Ámbito de aplicación
  - 5.2.- Usos compatibles
  - 5.3.- Condiciones de volumen
  - 5.4.- Condiciones de posición
  - 5.5.- Otras condiciones particulares
6. EQUIPAMIENTO SOCIAL
  - 6.1.- Ámbito de aplicación
  - 6.2.- Usos compatibles
  - 6.3.- Condiciones de volumen
  - 6.4.- Condiciones de posición
  - 6.5.- Condiciones de parcelación
  - 6.6.- Condiciones estéticas
  - 6.7.- Otras condiciones particulares
7. VERTIDOS
8. CUADRO DE SEGREGACIONES

4. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO PARA INFRAESTRUCTURA
  - 4.1.- Ámbito de aplicación
  - 4.2.- Usos compatibles
  - 4.3.- Condiciones de volumen
  - 4.4.- Condiciones de posición
5. EQUIPAMIENTO SOCIAL
  - 5.1.- Ámbito de aplicación
  - 5.2.- Usos compatibles
  - 5.3.- Condiciones de volumen
  - 5.4.- Condiciones de posición
  - 5.5.- Condiciones de parcelación
  - 5.6.- Condiciones estéticas
  - 5.7.- Otras condiciones particulares
6. COMERCIAL
  - 6.1.- Ámbito de aplicación
  - 6.2.- Ordenación
  - 6.3.- Usos compatibles
  - 6.4.- Condiciones de volumen
  - 6.5.- Condiciones de posición
  - 6.6.- Condiciones de parcelación
  - 6.7.- Condiciones estéticas
  - 6.8.- Otras condiciones particulares
7. VERTIDOS
8. SÍNTESIS DEL PLAN PARCIAL
9. CUADRO RESUMEN DE ZONIFICACIÓN Y USOS

## **SECTOR I-4: Los Grillos**

1. INDUSTRIAL
  - 1.1.- Ámbito de aplicación
  - 1.2.- Ordenación
  - 1.3.- Usos compatibles
  - 1.4.- Condiciones de volumen
  - 1.5.- Condiciones de posición
  - 1.6.- Condiciones de parcelación
  - 1.7.- Condiciones estéticas
  - 1.8.- Otras condiciones particulares
2. DEPORTIVO
  - 2.1.- Ámbito de aplicación
  - 2.2.- Usos compatibles
  - 2.3.- Condiciones de volumen
  - 2.4.- Condiciones de posición
  - 2.5.- Condiciones de parcelación
  - 2.6.- Condiciones estéticas
  - 2.7.- Otras condiciones particulares
3. ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO (jardines y áreas de juego)
  - 3.1.- Ámbito de aplicación
  - 3.2.- Usos compatibles
4. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO PARA INFRAESTRUCTURA
  - 4.1.- Ámbito de aplicación
  - 4.2.- Usos compatibles
  - 4.3.- Condiciones de volumen
  - 4.4.- Condiciones de posición
5. EQUIPAMIENTO SOCIAL
  - 5.1.- Ámbito de aplicación
  - 5.2.- Usos compatibles
  - 5.3.- Condiciones de volumen
  - 5.4.- Condiciones de posición
  - 5.5.- Condiciones de parcelación
  - 5.6.- Condiciones estéticas
  - 5.7.- Otras condiciones particulares
6. COMERCIAL
  - 6.1.- Ámbito de aplicación
  - 6.2.- Ordenación
  - 6.3.- Usos compatibles
  - 6.4.- Condiciones de volumen
  - 6.5.- Condiciones de posición
  - 6.6.- Condiciones de parcelación
  - 6.7.- Condiciones estéticas
  - 6.8.- Otras condiciones particulares
7. VERTIDOS
8. SÍNTESIS DEL PLAN PARCIAL
9. CUADRO RESUMEN DE ZONIFICACIÓN Y USOS

### **GENERALIDADES**

El presente anexo es un resumen de las ordenanzas y condiciones de edificación de los planes parciales desarrollados al amparo de la normativa urbanística revisada.

Las modificaciones realizadas coinciden con las contenidas en el documento de aprobado definitivamente por la COPT y en ningún caso supone disminución del aprovechamiento que corresponde a los promotores.

En cualquier caso prevalecerán las disposiciones del plan parcial aprobado en beneficio del propietario y siempre y cuando se refiera a disposiciones expresamente no modificadas en la revisión de las Normas Subsidiarias

**ANEXO II - NORMAS PARTICULARES DE PLANES PARCIALES EN DESARROLLO****SECTOR R-4: Campohermoso****CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN:****ORDENANZA 1: MIXTA-COMERCIAL-RESIDENCIAL:****1.1.- AMBITO DE APLICACIÓN**

1) Parcela número 27

El uso característico es el residencial y comercial

**1.2.- ORDENACIÓN**

Edificación abierta y/o adosada

**1.3.- USOS COMPATIBLES**

<b>RESIDENCIAL</b>	Vivienda Colectiva	En edificio exclusivo
	Vivienda unifamiliar	Compatible en todo caso
<b>TERCIARIO</b>	Comercial, bares y restaurantes	Uso permitido en planta baja o edificio exclusivo. Se destinarán al menos 1.184 m <sup>2</sup> a uso comercial
	Oficinas y Artesanía	En todas sus Categorías en planta baja e inferiores a la baja y en edificio exclusivo. Excepcionalmente podrán autorizarse en cualquier planta de un edificio destinado a otro uso, siempre que se justifique que no perjudicarán a los beneficiarios del uso principal del edificio.
<b>DOTACIONAL</b>	Sanitario, Asistencial y Social y Escolar	En todas sus categorías, en planta baja e inferiores a la baja y en edificio exclusivo
	Deportivo	Compatible en todo caso
<b>ESP., LIBRES Y Z.V.</b>		Compatible en todo caso
<b>INDUSTRIAL</b>	Industrial compatible y almacenes	En categoría 1ª, en planta baja e inferiores a la baja En Categoría 2ª, en edificio exclusivo

**1.4.- CONDICIONES DE VOLUMEN**

- 1) La altura máxima es en general de una planta - 4 m. y dos plantas - 7 m.
- 2) La edificabilidad máxima total de esta parcela será de 4.802,83 m<sup>2</sup> de techo, de los cuales al menos 1.184 m<sup>2</sup>, se destinarán a uso comercial.
- 3) Número máximo de viviendas : 28

**1.5.- CONDICIONES DE POSICIÓN**

- 1) El retranqueo mínimo de las edificaciones respecto a las calles definidas en el Plan Parcial será de 1,5 m. Para la alteración de dicho mínimo será precisa la redacción de un estudio de detalle.
- 2) En cuanto a la posición respecto a la alineación interior se establece con carácter general el adosamiento a la misma. Exclusivamente se autorizarán retranqueos en el caso de que no originen medianerías vistas permanentes.
- 3) La ocupación máxima será del 80 % en relación con la parcela definida en el Plan Parcial

**1.6.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN**

- 1) Las que resulten en el proyecto de parcelación de esta parcela que ha de ser previo al otorgamiento de licencias para garantizar que se cumplen las condiciones anteriores.
- 2) No se determina parcela mínima para las que actualmente se encuentren debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad.
- 3) A efectos de segregaciones y parcelaciones se fija una parcela mínima de 90 m<sup>2</sup>. Con un frente mínimo de 5 m. y cuya forma permita inscribir un círculo de 5 m de diámetro.

**1.7.- CONDICIONES ESTÉTICAS**

- 1) Con carácter general será de aplicación lo establecido en el capítulo 5.7 de las presentes normas.
- 2) Todas las medianerías de los límites del sector y las de los espacios verdes tendrán tratamiento de fachada.
- 3) En ningún caso se crearán nuevas medianerías de carácter permanente.

**1.8.- OTRAS CONDICIONES PARTICULARES**

- 1) En el interior de la parcela, se reservará al menos una plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup>. de edificación. Al menos un 4 % de ellas (redondeando por exceso) serán para minusválidos, con unas dimensiones mínimas de 5,00 x 3,60 m y cumpliendo con lo establecido en el Decreto de Eliminación de barreras arquitectónicas.

**ORDENANZA 2. RESIDENCIAL**

**2.1.- AMBITO DE APLICACIÓN**

Esta ordenanza es de aplicación en las parcelas siguientes:

5, 6, 7, 9, 10, 12A, 12B, 14, 16, 18, 19, 21, 22, 23, 25, 27, 28, 30, 31, 33, 34, 36, 39, 40 y 44

**2.2.- ORDENACIÓN**

Edificación abierta y/o adosada

**2.3.- USOS COMPATIBLES**

<b>RESIDENCIAL</b>	Vivienda Colectiva	Uso permitido en edificio exclusivo
	Vivienda unifamiliar	Compatible en todo caso
<b>TERCIARIO</b>	Comercial, bares y restaurantes	Uso permitido en planta baja o edificio exclusivo.
	Oficinas y Artesanía	En todas sus Categorías en planta baja e inferiores a la baja y en edificio exclusivo. Excepcionalmente podrán autorizarse en cualquier planta de un edificio destinado a otro uso, siempre que se justifique que no perjudicarán a los beneficiarios del uso principal del edificio.
<b>DOTACIONAL</b>	Sanitario, Asistencial y Social y Escolar	En todas sus categorías, en planta baja e inferiores a la baja y en edificio exclusivo
	Deportivo	Compatible en todo caso
<b>ESP., LIBRES Y Z.V.</b>		Compatible en todo caso
<b>INDUSTRIAL</b>	Industrial compatible y almacenes	En categoría 1ª, en planta baja e inferiores a la baja En Categoría 2ª, en edificio exclusivo

**2.4.- CONDICIONES DE VOLÚMEN**

- 1) La altura máxima es en general de una planta y 4 m. y dos plantas y 7 m.
- 2) La edificabilidad máxima será la siguiente:

Parcela	Nº de viviendas	m2/m2
5	3	1.089133
6	4	0.919885
7	28	0.817260
9	30	0.844731
10	24	0.787901
12 a	18	0.969329
12b	19	0.983258
14	2.0	0.937568
16	36	0.844731
18	28	0.817260
19	39	0.844584
21	11	0.975760
22	12	0.945110
23	4	0.442616
25	36	0.844731
27	28	0.817260
28	40	0.777640
30	18	0.957362
31	13	0.691997
33	36	0.810024
34	36	0.784352
36	15	0.755517
39	16	0.796879
40	15	0.544108
44	14	0.777573

(\*) Modificado posteriormente por Estudios de Detalle

**2.5.- CONDICIONES DE POSICIÓN**

- 1) El retranqueo mínimo de las edificaciones respecto a las calles definidas en el Plan Parcial será de 1,5 m. Para la alteración de dicho mínimo será precisa la redacción de un estudio de detalle.
- 2) En cuanto a la posición respecto a la alineación interior se establece con carácter general el adosamiento a la misma. Exclusivamente se autorizarán retranqueos en el caso de que no originen medianerías vistas permanentes.
- 3) La ocupación máxima será del 0,65 % en relación con las parcelas definidas en el plan parcial.

## **2.6.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN**

- 1) No se determina parcela mínima para las que actualmente se encuentren debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad.
- 2) A efectos de segregaciones y parcelaciones se fija una parcela mínima de 90 m<sup>2</sup>, con frente mínimo de 5 m. y cuya forma permita inscribir un círculo de 5 m de diámetro.

## **2.7.- CONDICIONES ESTÉTICAS**

- 1) Con carácter general será de aplicación lo establecido en el capítulo 5.7 de las presentes normas.
- 2) Todas las medianerías de los límites del sector y las de los espacios verdes tendrán tratamiento de fachada.
- 3) En ningún caso se crearán nuevas medianerías de carácter permanente.
- 4) Los espacios libres perimetrales que puedan resultar en su caso podrán ocuparse:
  - Con jardinería
  - Con aparcamiento de vehículos que podrán cubrirse pero no cerrarse
  - Con almacenaje no permanente de productos

## **2.8.- OTRAS CONDICIONES PARTICULARES**

- 1) En el interior de la parcela, se reservará al menos una plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup>. De edificación. Al menos un 4 % de ellas (redondeando por exceso) serán para minusválidos, con unas dimensiones mínimas de 3,60 x 5,00 m.

## **ORDENANZA 3.- ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO (jardines y áreas de juego)**

### **3.1.- AMBITO DE APLICACIÓN**

Esta ordenanza será de aplicación en las parcelas siguientes:

- Grado 1º: 4, 8, 11, 17, 20, 26, 29, 32, 35, 37, 41, 42, 43, 45, 46 y 47
- Grado 2º: 13 y 24

### **3.2.- USOS COMPATIBLES**

Los correspondientes a su denominación en el plano de zonificación y en lo establecido en el artículo 10.54 de las presentes normas.

### **3.3.- CONDICIONES DE VOLÚMEN**

- 2) La edificabilidad máxima será de 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.2% (ocupación según normativa 1 %)
- 3) Altura máxima 1 planta (3 mts) y 12 m<sup>2</sup> de superficie cerrada, en todo caso con carácter provisional y en las zonas de grado 1º.

## **ORDENANZA 4. DEPORTIVO**

### **4.1.- AMBITO DE APLICACIÓN**

Parcela 1

### **4.2.- USOS COMPATIBLES**

Exclusivamente edificios destinados a equipamiento deportivo

### **4.3.- CONDICIONES DE VOLÚMEN**

- 1) La altura máxima es en general de dos plantas y 7 m. Quedan excluidas de dicha limitación las instalaciones que reglamentariamente necesiten una altura superior.
- 2) En instalaciones cubiertas y en obras de nueva planta, la altura mínima entre plantas de la edificación será de 3,60 m., no admitiéndose sótanos con estancias habitables o que no estén destinadas a almacén de material o instalaciones mecánicas del centro.
- 3) La edificabilidad máxima será de 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

### **4.4.- CONDICIONES DE POSICIÓN**

- 1) El retranqueo mínimo de las edificaciones respecto a las calles definidas en el Plan Parcial será de 1,5 m. Para la alteración de dicho mínimo será precisa la redacción de un estudio de detalle.
- 2) En cuanto a la posición respecto a la alineación interior se establece con carácter general el adosamiento a la misma. Exclusivamente se autorizarán retranqueos en el caso de que no originen medianerías vistas permanentes.
- 3) La ocupación máxima será del 80 % en relación con la parcela definida en el plan parcial

### **4.5.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN**

- 1) La parcela mínima será de 500 m<sup>2</sup>

### **4.6.- CONDICIONES ESTÉTICAS**

Cuando se proyecten instalaciones deportivas sobre suelo público se utilizará como normativa de diseño la establecida por el órgano autonómico competente.



#### **4.7.- OTRAS CONDICIONES PARTICULARES**

- 1) Se destinará una plaza por cada 100 m2. de edificación. Al menos un 2 % de ellos cumplirán con las dimensiones establecidas en la normativa de aplicación para la eliminación de barreras arquitectónicas (5,00 x 3,60 m.)
- 2) En cualquier caso se cumplirá con lo establecido en los art. 4.7.2 y 4.7.4. de las presentes normas (sobre condiciones particulares de habitabilidad e higiene y condiciones particulares de equipamiento deportivo)

### **ORDENANZA 5. CENTROS DOCENTES**

#### **5.1.- AMBITO DE APLICACIÓN**

Parcelas 2 y 3

#### **5.2.- USOS COMPATIBLES**

Los correspondientes a su denominación en el plano de zonificación

#### **5.3.- CONDICIONES DE VOLÚMEN**

- 1) La altura máxima es de dos plantas y 7 m.
- 2) La edificabilidad máxima será de 0,5 m2/m2

#### **5.4.- CONDICIONES DE POSICIÓN**

- 1) El retranqueo mínimo de las edificaciones respecto a las calles definidas en el Plan Parcial será de 1,5 m. Para la alteración de dicho mínimo será precisa la redacción de un estudio de detalle.
- 2) En cuanto a la posición respecto a la alineación interior se establece con carácter general el adosamiento a la misma. Exclusivamente se autorizarán retranqueos en el caso de que no originen medianerías vistas permanentes.
- 3) La ocupación máxima será del 50 % en relación con la parcelas definidas en el plan parcial.

#### **5.5.- OTRAS CONDICIONES PARTICULARES**

- 1) Se destinará una plaza por cada 100 m2 de edificación. Al menos un 2% de ellos cumplirán con la normativa establecida para la eliminación de barreras arquitectónicas.
- 2) Los centros escolares de más de 1.000 m2 de superficie construida deberán contar con una plaza de estacionamiento de autobús para transporte escolar, para subida y bajada, por cada 200 escolares.
- 3) En cualquier caso se deberán cumplir las normas establecidas en el art. 4.7.2 de las presentes normas (sobre condiciones particulares de habitabilidad e higiene)

### **ORDENANZA 6. SOCIAL**

#### **6.1.- AMBITO DE APLICACIÓN**

Parcela 14.

#### **6.2.- USOS COMPATIBLES**

Sólo se admitirán edificios destinados a equipamiento social.

#### **6.3.- CONDICIONES DE VOLÚMEN**

- 1) La altura máxima es de dos plantas y 7 m.
- 2) La altura se medirá con los criterios indicados en el Capítulo V de las NN.SS de Níjar sobre normas generales de edificación.
- 3) La edificabilidad máxima será de 1,15 m2/m2.

#### **6.4.- CONDICIONES DE POSICIÓN**

- 1) El retranqueo mínimo de las edificaciones respecto a las calles definidas en el Plan Parcial será de 1,5 m. Para la alteración de dicho mínimo será precisa la redacción de un estudio de detalle.
- 2) En cuanto a la posición respecto a la alineación interior se establece con carácter general el adosamiento a la misma. Exclusivamente se autorizarán retranqueos en el caso de que no originen medianerías vistas permanentes.
- 3) La ocupación máxima será del 80 % en relación con la parcela definida en el Plan Parcial

#### **6.5.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN**

La parcela mínima será de 300 m2.

#### **6.6.- CONDICIONES ESTÉTICAS**

- 1) Con carácter general será de aplicación lo establecido en el capítulo 5.7 de las presentes normas.
- 2) Todas las medianerías de los límites del sector y las de los espacios verdes tendrán tratamiento de fachada.
- 3) En ningún caso se crearán nuevas medianerías de carácter permanente.

#### **6.7.- OTRAS CONDICIONES PARTICULARES**

- 1) Se destinará una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 de edificación. Al menos un 2% de ellos cumplirán con la normativa establecida para la eliminación de barreras arquitectónicas.
- 2) En cualquier caso se deberá cumplir las normas establecidas en el art. 4.7.2 y 4.7.3 de las presentes normas (condiciones particulares de habitabilidad e higiene y condiciones particulares de los espacios dotacionales).

**7.- VERTIDOS**

- 1) En cuanto a vertidos, se cumplirá con las determinaciones establecidas en el artículos 7.2.2 y 7.2.3 de las presentes NN.SS, sobre vertidos sólidos y líquidos respectivamente.

**CUADRO DE LAS SEGREGACIONES A PRACTICAR CON POSTERIORIDAD A LA APROBACIÓN DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN. EN EL SECTOR URBANIZABLE R-4 DE CAMPOHERMOSO.**

fincas	superficie	superficie techo	viviendas	ordenanza
7.a	1.423,28	1.163,190	9	residencial
7.b	790,72	646,220	5	residencial
7.c	2.214,00	1.809,420	14	residencial
<b>parcela 7</b>	<b>4.428,00</b>	<b>3.618,830</b>	<b>28</b>	<b>residencial</b>
9.a	765,00	646,220	5	residencial
9.b	765,00	646,220	5	residencial
9.c	3.978,00	3.360,340	26	residencial
<b>parcela 9</b>	<b>5.508,00</b>	<b>4.652,780</b>	<b>36</b>	<b>residencial</b>
25.a	1.377,00	1.163,195	9	residencial
25.b	1.377,00	1.163,195	9	residencial
25.c	2.754,00	2.326,390	18	residencial
<b>parcela 25</b>	<b>5.508,00</b>	<b>4.652,780</b>	<b>36</b>	<b>residencial</b>
33.a	1.833,50	1.550,780	12	residencial
33.b	764,00	646,200	5	residencial
33.c	153,00	129,410	1	residencial
33.d	917,50	776,030	6	residencial
33.e	1.833,00	1.550,360	12	residencial
<b>parcela 33</b>	<b>5.501,00</b>	<b>4.652,780</b>	<b>36</b>	<b>residencial</b>
34.a	991,00	775,330	6	residencial
34.b	495,75	387,860	3	residencial
34.c	1.486,75	1.163,200	9	residencial
34.d	1.321,50	1.033,910	8	residencial
34.e	1.652,00	1.292,480	10	residencial
<b>parcela 34</b>	<b>5.947,00</b>	<b>4.652,780</b>	<b>36</b>	<b>residencial</b>
40.a	1.664,60	904,710	7	residencial
40.b	1.902,40	1.033,950	8	residencial
<b>parcela 40</b>	<b>3.567,00</b>	<b>1.938,660</b>	<b>15</b>	<b>residencial</b>
<b>totales</b>	<b>30.459,00</b>	<b>24.168,61</b>	<b>187</b>	

## **SECTOR R-7.- Las Negras (Cortijos las Negras)**

### **DISPOSICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN:**

#### **NORMAS PRECEPTIVAS**

- 1) Toda edificación que se pretenda ejecutar dentro del ámbito del presente Plan Parcial “Cortijos Las Negras”, deberá considerar expresamente el impacto potencial sobre el paisaje natural, respetando el entorno, ambientación y ornato de la zona, para el otorgamiento de la oportuna Licencia Municipal, preceptiva para las construcciones de las mismas
- 2) Será necesario la presentación de un plano topográfico de la parcela que se pretende edificar, así como su ubicación en el Sector.
- 3) Igualmente se habrá de presentar un Informe de la Entidad Promotora “Cortijos las Negras”, relativo a la adecuación del proyecto a las Normas que le son de aplicación.

#### **PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE**

Es la definida en cada una de las ordenanzas de edificación.

#### **TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN**

Es la definida en cada una de las ordenanzas de la edificación

#### **ALTURA DE LA EDIFICACIÓN**

- 1) La altura reguladora de la edificación se establece en función de las zonas de cada ordenanza particular.
- 2) Se medirá en la vertical del punto medio de la línea de fachada, de acuerdo con la ordenanza particular de la zona.
- 3) Sobre esta altura definida, solo se permitirán los cuerpos detallados en las normas de edificación de las NN.SS. de Níjar.

#### **OCUPACIÓN**

Se define como ocupación del suelo, la resultante de la proyección plana de la superficie cubierta del edificio, sin contar aleros ni cornisas, medida en tanto por ciento de superficie ocupada sobre la superficie neta de la parcela.

#### **EDIFICABILIDAD**

- 1) Es la relación entre la superficie construida del edificio, sobre la rasante del terreno, y la superficie neta de la parcela, medida en metro cuadrado por metro cuadrado (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)
- 2) Para medir la superficie construida, se computarán las superficies cubiertas y cerradas por tres lados. Los espacios exteriores cubiertos y cerrados por dos lados, computarán el cincuenta por ciento de su superficie (50 %)
- 3) Computará a efectos de edificabilidad, solo la parte de la planta que sobresalga 1,25 m. del terreno natural, contado a la cara inferior del forjado que define la planta - **ver gráfico 1** - a condición de que el uso de la zona no computable sea destinado a estancias no habitables de la vivienda.
- 4) Se autoriza la ejecución de sótano o semisótanos, siempre que sobre la rasante natural del terreno se respete la altura permitida y estén retranqueados 3 m. de fachadas y colindantes.

#### **CONDICIONES HIGIÉNICAS Y AMBIENTALES**

Las contenidas en el Capítulo VII de las NN.SS. de Níjar

#### **ESPACIOS LIBRES PRIVADOS**

Los espacios libres de edificación, bien sean ajardinados o no, deberán ser conservados debidamente por sus propietarios, en condiciones de seguridad, limpieza y salubridad, y en caso de que dicha obligación afecte a varios copropietarios, se hará constar esta prescripción en los Estatutos de la Entidad de Conservación.

#### **CONDICIONES ESTÉTICAS**

- 1) La composición, fachada, huecos, volúmenes, así como en general los materiales y el sistema de construcción, deberán mantener las invariantes de las tipologías existentes, no autorizándose materiales que por su calidad, textura o color, distorsionen sensiblemente el carácter de la zona. Queda expresamente prohibido el alicatado de fachadas.
- 2) El Ayuntamiento podrá exigir que se introduzcan en el proyecto las modificaciones que se consideren necesarias, y en los edificios existentes o en construcción, las pertinentes para el mejor ornato público.
- 3) Las fachadas de los edificios, así como sus medianerías o paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de seguridad, higiene y estética. Los propietarios vendrán obligados a su revoco, pintura o blanqueo siempre que lo disponga la autoridad municipal.
- 4) Todos los paramentos visibles desde el exterior, deberán tratarse con iguales materiales y calidad que las fachadas, prohibiéndose la impermeabilización de los mismos con materiales bituminosos de colores oscuros, a menos que, éstos sean recubiertos o blanqueados.
- 5) Los cuerpos construidos sobre la superficie de la cubierta del edificio, torreones de escalera, torres de refrigeración, depósitos de aguas, chimeneas, etc., quedarán integrados en la composición del edificio
- 6) Los proyectos de edificación contendrán el diseño de la fachada de todas las plantas, incluyendo especialmente el de las plantas bajas cuando éstas admitan un uso diferente al de vivienda. Los cerramientos de locales vacantes se retocarán de manera que armonicen con las fachadas vecinas.
- 7) Condiciones estéticas particulares:
  - La cubierta de la construcción deberá ser plana al estilo de la zona.
  - No se permite el uso de teja.

- Los paramentos de las construcciones al exterior serán acabados con revestimientos continuos, pintura blanca en un 80 % mínimo y piedra natural de la zona.
- Los lavaderos y tendederos quedarán ocultos de vistas.
- Los cerramientos de las parcelas tendrán una altura máxima de 0.80 m de obra, completándose hasta 2.00 m con vegetación.
- No se permite en ningún caso medianerías vistas con tratamientos distintos al de fachada
- Las edificaciones se adaptarán al terreno natural, siendo preciso que los espacios residuales, consecuencia de soluciones constructivas, queden cerrados por paramentos continuos apoyados en el terreno natural

**CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN:**

**ORDENANZA 1.- RESIDENCIAL:**

**1.1.- AMBITO DE APLICACIÓN**

Las parcelas señaladas con el nº 1 en el plano de ordenanzas de edificación.

**1.2.- ORDENACIÓN**

Vivienda unifamiliar aislada

**1.3.- USOS COMPATIBLES**

<b>RESIDENCIAL</b>	Vivienda unifamiliar	Compatible en todo caso
<b>DOTACIONAL</b>	Sanitario, Asistencial y Social y Escolar	En todas sus categorías, en planta baja e inferiores a la baja y en edificio exclusivo
	Deportivo	Compatible en todo caso
<b>ESP., LIBRES Y Z.V.</b>		Compatible en todo caso

**1.4.- CONDICIONES DE VOLÚMEN**

- 1) La altura máxima es de dos plantas/ 6,5 m.
- 2) Sólo se podrá construir en planta alta el 50 % de la superficie construida en la planta baja.
- 3) La edificabilidad máxima será de 0,3 m2/m2.
- 4) El número máximo de viviendas en esta zona es 39.

**1.5.- CONDICIONES DE POSICIÓN**

- 1) El retranqueo mínimo de las edificaciones será de 3 m. a fachadas y colindantes
- 2) La ocupación máxima será del 25 % en relación con la parcela definida en el Plan Parcial

**1.6.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN**

- 1) No se determina parcela mínima para las que actualmente se encuentren debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad.
- 2) A efectos de segregaciones y parcelaciones se fija una parcela mínima de 800 m².

**1.7.- CONDICIONES ESTÉTICAS**

Con carácter general será de aplicación lo establecido en el capítulo 5.7 de las presentes normas.

**1.8.- OTRAS CONDICIONES PARTICULARES**

En el interior de la parcela, se reservará espacio para aparcamiento o garaje cerrado para un coche por vivienda

**ORDENANZA 2. RESIDENCIAL**

**2.1.- AMBITO DE APLICACIÓN**

Las parcelas señaladas con el nº 2 en el plano de ordenanzas de edificación.

**2.2.- ORDENACIÓN**

Vivienda unifamiliar aislada

**2.3.- USOS COMPATIBLES**

<b>RESIDENCIAL</b>	Vivienda unifamiliar	Compatible en todo caso
<b>DOTACIONAL</b>	Sanitario, Asistencial y Social y Escolar	En todas sus categorías, en planta baja e inferiores a la baja y en edificio exclusivo
	Deportivo	Compatible en todo caso
<b>ESP., LIBRES Y Z.V.</b>		Compatible en todo caso

**2.4.- CONDICIONES DE VOLÚMEN**

- 1) La altura máxima es en general de dos plantas/ 6,5 m., no pudiendo superarse en ningún caso los 7,5 m. sobre la rasante natural del terreno.
- 2) La edificabilidad máxima será de 0,18 m2/m2.

**2.5.- CONDICIONES DE POSICIÓN**

- 1) Los retranqueos mínimos de las edificaciones serán de 3 m. a fachadas y colindantes.
- 2) La ocupación máxima será del 15 % de la superficie total de la parcela

**2.6.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN**

- 1) No se determina parcela mínima para las que actualmente se encuentren debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad.
- 2) A efectos de segregaciones y parcelaciones se fija una parcela mínima de 800 m<sup>2</sup>.

**2.7.- CONDICIONES ESTÉTICAS**

Con carácter general será de aplicación lo establecido en el capítulo 5.7 de las presentes normas.

**2.8.- OTRAS CONDICIONES PARTICULARES**

En el interior de la parcela, se reservará espacio para aparcamiento o garaje cerrado para un coche por vivienda

**ORDENANZA 3. RESIDENCIAL**

**3.1.- AMBITO DE APLICACIÓN**

Las parcelas señaladas con el nº 3 en el plano de ordenanzas de edificación.

**3.2.- ORDENACIÓN**

Vivienda unifamiliar y plurifamiliar aislada

**3.3.- USOS COMPATIBLES**

<b>RESIDENCIAL</b>	Unifamiliar aislada	Compatible en todo caso
	Plurifamiliar aislada	Compatible en todo caso
<b>DOTACIONAL</b>	Sanitario, Asistencial y Social y Escolar	En todas sus categorías, en planta baja e inferiores a la baja y en edificio exclusivo
	Deportivo	Compatible en todo caso
<b>ESP., LIBRES Y Z.V.</b>		Compatible en todo caso

**3.4.- CONDICIONES DE VOLÚMEN**

- 1) La altura máxima es en general de dos plantas/ 6,5 m., no pudiendo superarse en ningún caso los 7,5 m. sobre la rasante natural del terreno.
- 2) Cuando la parcela tenga un desnivel entre linderos, superior a 5 m. desde el punto más alto de la edificación, la altura quedará limitada a 2,5 m. sobre la cota más alta del terreno definido en la parcela.
- 3) La edificabilidad máxima será de 0,18 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**3.5.- CONDICIONES DE POSICIÓN**

- 1) Los retranqueos mínimos de las edificaciones serán de 3 m. a fachadas y colindantes.
- 2) La ocupación máxima será del 15 % de la superficie total de la parcela

**3.6.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN**

- 1) No se determina parcela mínima para las que actualmente se encuentren debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad.
- 2) A efectos de segregaciones y parcelaciones se fija una parcela mínima de 800 m<sup>2</sup>.

**3.7.- CONDICIONES ESTÉTICAS**

Con carácter general será de aplicación lo establecido en el capítulo 5.7 de las presentes normas.

**3.8.- OTRAS CONDICIONES PARTICULARES**

En el interior de la parcela, se reservará espacio para aparcamiento o garaje cerrado para un coche por vivienda

**3.9.- CONDICIONES PARTICULARES PARA VIVIENDAS PLURIFAMILIARES**

- 1) No se podrán formar conjuntos de edificación en hilera ni de más de 10 viviendas, ni de más de 40 m. de longitud, sin dejar al descubierto más del 50 % de los muros medianeros.
- 2) Todas las zonas no edificadas serán de uso común.
- 3) Las viviendas se agruparán de manera que no formen barreras que oculten las vistas de otras edificaciones.
- 4) ~~Teniendo en cuenta que el número de viviendas se ha calculado con 158,00 m<sup>2</sup> como unidad, se permitirá modificar el número de las mismas con la superficie equivalente.~~
- 4) Suprimir en fase a los siguientes antecedentes: Lic. nº 68/91 de construcción de 6 viviendas unifamiliares de superficies <158 m<sup>2</sup>.

**ORDENANZA 4. RESIDENCIAL**

**4.1.- AMBITO DE APLICACIÓN**

Las parcelas señaladas con el nº 4 en el plano de ordenanzas de edificación.

**4.2.- ORDENACIÓN**

Vivienda unifamiliar y plurifamiliar aislada.

**4.3.- USOS COMPATIBLES**

<b>RESIDENCIAL</b>	Unifamiliar aislada	Compatible en todo caso
	Plurifamiliar aislada	Compatible en todo caso
<b>DOTACIONAL</b>	Sanitario, Asistencial y Social y Escolar	En todas sus categorías, en planta baja e inferiores a la baja y en edificio exclusivo
	Deportivo	Compatible en todo caso
<b>ESP., LIBRES Y Z.V.</b>		Compatible en todo caso

**4.4.- CONDICIONES DE VOLÚMEN**

- 1) La altura máxima es en general de dos plantas/ 6,5 m.
- 2) La edificabilidad máxima será de 0,30 m2/m2.

**4.5.- CONDICIONES DE POSICIÓN**

- 1) No se establecen retranqueos a fachadas ni medianerías.
- 2) En cuanto a la alineación interior se establece con carácter general el adosamiento a la misma. Exclusivamente se autorizarán retranqueos en caso de que no originen medianerías vistas permanentes. ¿¿¿ nn.ss.???
- 3) La ocupación máxima será del 30 % de la superficie total de la parcela

**4.6.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN**

- 1) No se determina parcela mínima para las que actualmente se encuentren debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad.
- 2) A efectos de segregaciones y parcelaciones se fija una parcela mínima de m².

**4.7.- CONDICIONES ESTÉTICAS**

- 1) Con carácter general será de aplicación lo establecido en el capítulo 5.7 de las presentes normas.
- 2) No se admiten vuelos cerrados ni abiertos.

**4.8.- OTRAS CONDICIONES PARTICULARES**

En el interior de la parcela, se reservará espacio para aparcamiento o garaje cerrado para un coche por vivienda

¿¿¿¿ Se aplican las condiciones de vivienda plurifamiliar a esta ordenanza también???. No viene reflejado en las condiciones del Plan Parcial.???

**4.9.- CONDICIONES PARTICULARES PARA VIVIENDAS PLURIFAMILIARES**

- 1) No se podrán formar conjuntos de edificación en hilera ni de más de 10 viviendas, ni de más de 40 m. de longitud, sin dejar al descubierto más del 50 % de los muros medianeros.
- 2) Todas las zonas no edificadas serán de uso común.
- 3) Las viviendas se agruparán de manera que no formen barreras que oculten las vistas de otras edificaciones.
- 4) Teniendo en cuenta que el número de viviendas se ha calculado con 158,00 m2 como unidad, se permitirá modificar el número de las mismas con la superficie equivalente.

**ORDENANZA 5.- MIXTA.- COMERCIAL-RESIDENCIAL:**

**5.1.- AMBITO DE APLICACIÓN**

- 1) De aplicación en la Unidad de Actuación “P” (Pueblo), que intenta desarrollar un conjunto compacto de edificación colocado en una zona de características muy definidas, dentro de la topografía del sector.
- 2) El uso característico es el residencial y comercial

**5.2.- ORDENACIÓN**

Ordenación compacta, con edificación escalonada y calles peatonales

**5.3.- USOS COMPATIBLES**

<b>RESIDENCIAL</b>	Vivienda Colectiva	En edificio exclusivo
	Vivienda unifamiliar	Compatible en todo caso
<b>TERCIARIO</b>	Comercial, bares y restaurantes	Uso permitido en planta baja o edificio exclusivo. Se destinarán al menos 450 m2 a uso comercial
	Oficinas y Artesanía	En todas sus Categorías en planta baja e inferiores a la baja y en edificio exclusivo. Excepcionalmente podrán autorizarse en cualquier planta de un edificio destinado a otro uso, siempre que se justifique que no perjudicarán a los beneficiarios del uso principal del edificio.
<b>DOTACIONAL</b>	Sanitario, Asistencial y Social y Escolar	En todas sus categorías, en planta baja e inferiores a la baja y en edificio exclusivo
	Deportivo	Compatible en todo caso
<b>ESP., LIBRES Y Z.V.</b>		Compatible en todo caso

**5.4.- CONDICIONES DE VOLÚMEN**

- 1) La altura máxima se definirá en el Estudio de Detalle, no pudiendo sobrepasar en ningún caso los 9 m.
- 2) La superficie sobre la que se actúa tiene una superficie de 15.320 m2.
- 3) La edificabilidad máxima prevista es de 10.000 m2., de los cuales 450 se destinará a equipamiento comercial.
- 4) Número máximo de viviendas : 100

**5.5.- CONDICIONES DE POSICIÓN**

- 1) Las alineaciones se definirán mediante un Estudio de Detalle, preceptivo para el desarrollo de la Unidad de Ejecución.
- 2) En cuanto a la posición respecto a la alineación interior se establece con carácter general el adosamiento a la misma. Exclusivamente se autorizarán retranqueos en el caso de que no originen medianerías vistas permanentes.
- 3) La ocupación máxima será del 100 % de las volumetrías definidas en el Estudio de Detalle

**5.6.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN**

- 1) Las que resulten en el Estudio de Detalle de esta parcela que ha de ser previo al otorgamiento de licencias para garantizar que se cumplen las condiciones anteriores.
- 2) No se determina parcela mínima para las que actualmente se encuentren debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad.
- 3) A efectos de segregaciones y parcelaciones se fija una parcela mínima de 60 m2, y cuya forma permita la inscripción de un círculo de 5 m. de diámetro.????

**5.7.- CONDICIONES ESTÉTICAS**

- 1) Con carácter general será de aplicación lo establecido en el capítulo 5.7 de las presentes normas.
- 2) En la separación con las ordenanzas 2 y 3 se evitarán medianerías, abriéndose huecos a la calle peatonal de 3 m. de anchura definida en el viario.
- 3) Todas las medianerías de los límites del sector y las de los espacios verdes tendrán tratamiento de fachada.
- 4) En ningún caso se crearán nuevas medianerías de carácter permanente.

**5.8.- OTRAS CONDICIONES PARTICULARES**

Los aparcamientos se ubicarán en la zona marcada como aparcamiento público del plano de Ordenanzas anexo a la zona con esta Ordenanza.

**ORDENANZA 6.- MIXTA.- COMERCIAL-RESIDENCIAL:**

**6.1.- AMBITO DE APLICACIÓN**

- 1) Parcela 6 de los planos de Ordenación
- 2) El uso característico es el residencial, comercial, dotaciones, equipamiento y servicios.

**6.2.- ORDENACIÓN**

Ordenación libre que se definirá mediante Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes.

**6.3.- USOS COMPATIBLES**

<b>RESIDENCIAL</b>	Vivienda Colectiva	En edificio exclusivo
	Vivienda unifamiliar	Compatible en todo caso
<b>TERCIARIO</b>	Comercial, bares y restaurantes	Uso permitido en planta baja o edificio exclusivo. Se destinarán al menos 450 m2 a uso comercial
	Oficinas y Artesanía	En todas sus Categorías en planta baja e inferiores a la baja y en edificio exclusivo. Excepcionalmente podrán autorizarse en cualquier planta de un edificio destinado a otro uso, siempre que se justifique que no perjudicarán a los beneficiarios del uso principal del edificio.
<b>DOTACIONAL</b>	Sanitario, Asistencial y Social y Escolar	En todas sus categorías, en planta baja e inferiores a la baja y en edificio exclusivo
	Deportivo	Compatible en todo caso
<b>ESP., LIBRES Y Z.V.</b>		Compatible en todo caso

**6.4.- CONDICIONES DE VOLÚMEN**

- 1) La altura máxima es de 7 m. sobre la rasante natural del terreno
- 2) La superficie total de la parcela es de 41.540 m2.
- 3) La edificabilidad máxima prevista es de 9.500 m2., que corresponde al 0,2287 m2/m2.
- 4) Número máximo de viviendas : 55

**6.5.- CONDICIONES DE POSICIÓN**

Se definirán mediante un Estudio de Detalle, preceptivo para el desarrollo de la parcela

**6.6.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN**

- 1) Las que resulten en el Estudio de Detalle de esta parcela que ha de ser previo al otorgamiento de licencias para garantizar que se cumplen las condiciones anteriores.
- 2) No se determina parcela mínima para las que actualmente se encuentren debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad.

**6.7.- CONDICIONES ESTÉTICAS**

- 1) Con carácter general será de aplicación lo establecido en el capítulo 5.7 de las presentes normas.
- 2) Todas las medianerías de los límites del sector y las de los espacios verdes tendrán tratamiento de fachada.
- 3) En ningún caso se crearán nuevas medianerías de carácter permanente.

**6.8.- OTRAS CONDICIONES PARTICULARES**

Se reservará una plaza de aparcamiento por cada 200 m2. construidos.



**SECTOR I-3.- Campohermoso****CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN:****1. ORDENANZA 1: INDUSTRIAL****1.1.- AMBITO DE APLICACIÓN**

Esta ordenanza será de aplicación a las siguientes parcelas:

- 1, 4, 5, 7, 8, 10, 11, 12, 13 y 14

**1.2.- ORDENACIÓN**

Edificación cerrada., norma para ord 06.- Industrial: industrial aislada, pareada o en hilera.

**1.3.- USOS COMPATIBLES**

<b>RESIDENCIAL</b>	Vivienda Unifamiliar	Se admite en Categoría 1ª si está adscrita al uso característico, con un máximo de una por industria y 125 m2.
<b>TERCIARIO</b>	Comercial, bares y restaurantes	En Categoría 1ª y 2ª adscritas al uso industrial y en todas las categorías en edificio exclusivo.
	Oficinas y Artesanía	En todas sus Categorías adscritas al uso industrial con un máximo del 50 % de la superficie edificada y en edificio exclusivo.
<b>DOTACIONAL</b>	Sanitario, Asistencial y Social y Escolar	En todas sus Categorías adscritas al uso industrial y en edificio exclusivo.
	Deportivo	Compatible en todo caso
<b>ESP., LIBRES Y Z.V.</b>		Compatible en todo caso
<b>INDUSTRIAL</b>	Industrial y almacenes	Compatible en todo caso

- 1) Las actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, se ajustarán en su trámite a la reglamentación correspondiente, y se autorizarán cuando incluyan las medidas correctoras que procedan en función de dicho trámite.
- 2) Las viviendas sólo se admitirán como complemento de los diferentes usos terciarios y del industrial, siempre y cuando se justifique su necesidad en relación con la actividad principal. La edificabilidad aplicable no podrá rebasar el 25 % del total de la parcela donde se actúa, y no podrá haber más de una vivienda por cada edificio industrial o comercial

**1.4.- CONDICIONES DE VOLÚMEN**

~~1) La altura máxima es en general de dos plantas/ 7 m.~~

1) La altura máxima será en general de 2 plantas/10 m. Para aquellas parcelas con fachada a un espacio público (viales, zonas verdes, etc...) con un ancho no edificable mayor o igual a 21 m. se podrán autorizar 3 plantas/10 m., debiéndose vincular la tercera planta al uso principal.

(MM.PP. 13.3/01)

2) En edificio o instalación exclusivamente industrial, la altura será libre en función de las necesidades y características propias de la industria a instalar.

3) La altura se medirá según los criterios establecidos en el Capítulo V sobre normas generales de edificación de las presentes Normas Subsidiarias.

~~4) La edificabilidad neta será de 0,8048 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>~~

La edificabilidad neta será de 0,8048 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Podrá incrementarse hasta 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> mediante la cesión al Ayuntamiento de la superficie de parcela equivalente al exceso de edificabilidad o bien por compensación económica que se establecerá mediante convenio urbanístico donde se valore el suelo teórico correspondiente al exceso edificable.

(MM.PP. 13.3/01)

**1.5.- CONDICIONES DE POSICIÓN**

1) Se respetarán los retranqueos mínimos indicados en el plano de zonificación, que podrán modificarse mediante la redacción de Estudio de Detalle para la manzana completa.

2) La ocupación máxima será del 80,48 % en relación con la parcela definida en el Plan Parcial

**1.6.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN**

La parcela mínima será de 300 m2.

**1.7.- CONDICIONES ESTÉTICAS**

1) Con carácter general será de aplicación lo establecido en el capítulo 5.7 de las presentes normas.

2) Todas las medianerías de los límites del sector y las de los espacios verdes tendrán tratamiento de fachada.

3) A las restantes medianerías se les aplicarán los criterios establecidos en las presentes normas.

**1.8.- OTRAS CONDICIONES PARTICULARES**

1) Los espacios libres perimetrales que podrán resultar en su caso podrán ocuparse:

- con jardinería
- con aparcamiento de vehículos que podrá cubrirse, pero no cerrarse
- con almacenaje no permanente de productos.

- 2) En el interior de la parcela se reservará como mínimo una plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> de edificación o fracción. Al menos un 2 % de ellos (redondeando siempre por exceso) serán para minusválidos, con unas medidas de 3,60 x 5,00 y cumpliendo con lo establecido en el decreto sobre eliminación de barreras arquitectónicas.

## 2. ORDENANZA 1B. INDUSTRIAL

### 2.1.- AMBITO DE APLICACIÓN

Esta ordenanza será de aplicación a la parcela 15

**2.2.- ORDENACIÓN.-** Igual a ordenanza 1

**2.3.- USOS COMPATIBLES.-** Igual a ordenanza 1

### 2.4.- CONDICIONES DE VOLÚMEN

El único parámetro que varía con respecto a la ordenanza 1 es la edificabilidad neta que será en este caso de 0,6688 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

La edificabilidad neta será de 0,6688 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Podrá incrementarse hasta 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> mediante la cesión al ayuntamiento de la superficie de parcela equivalente al exceso de edificabilidad o bien por compensación económica que se establecerá mediante convenio urbanístico donde se valore el suelo teórico correspondiente al exceso edificable.

(MM.PP. 13.3/01)

### 2.5.- CONDICIONES DE POSICIÓN

Todos los parámetros se mantienen igual que en la ordenanza 1 excepto la ocupación máxima que será del 66,88 %

**2.6.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN.-** Igual a ordenanza 1

**2.7.- CONDICIONES ESTÉTICAS.-** Igual a ordenanza 1

**2.8.- OTRAS CONDICIONES PARTICULARES.-** Igual a ordenanza 1

## 3. ORDENANZA 2. DEPORTIVO

### 3.1.- AMBITO DE APLICACIÓN

Parcela 3

### 3.2.- USOS COMPATIBLES

Exclusivamente edificios destinados a equipamiento deportivo

### 3.3.- CONDICIONES DE VOLÚMEN

- 1) La altura máxima es en general de dos plantas y 7 m. Quedan excluidas de dicha limitación las instalaciones que reglamentariamente necesiten una altura superior.
- 2) En instalaciones cubiertas y en obras de nueva planta, la altura mínima entre plantas de la edificación será de 3,60 m., no admitiéndose sótanos con estancias habitables o que no estén destinadas a almacén de material o instalaciones mecánicas del centro.(de presentes normas)
- 3) La edificabilidad máxima será de 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

### 3.4.- CONDICIONES DE POSICIÓN

- 1) El retranqueo será el mismo que para la ordenanza 1
- 2) La ocupación máxima será del 80 % en relación con la parcela definida en el plan parcial

### 3.5.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN

- 1) La parcela mínima será de 500 m<sup>2</sup>

### 3.6.- CONDICIONES ESTÉTICAS

Cuando se proyecten instalaciones deportivas sobre suelo público se utilizará como normativa de diseño la establecida por el órgano autonómico competente.

### 3.7.- OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

En el interior de la parcela se reservará como mínimo una plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> de edificación o fracción. Al menos un 2 % de ellos (redondeando siempre por exceso) serán para minusválidos, con unas dimensiones de 3,60 x 5,00 m. y cumpliendo con lo establecido en el decreto sobre eliminación de barreras arquitectónicas

## 4. ORDENANZA 3. ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO (jardines y áreas de juego)

### 4.1.- AMBITO DE APLICACIÓN

De aplicación en las parcelas 9, 16 y 17

### 4.2.- USOS COMPATIBLES

Se destinará a la edificación de un depósito de agua y aguas residuales. Cuando dejen de ser necesarias dichas infraestructuras se podrá destinar a cualquier otro equipamiento.

## **5. ORDENANZA 4. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO PARA INFRAESTRUCTURA**

### **5.1.- AMBITO DE APLICACIÓN**

De aplicación en la parcela 6

### **5.2.- USOS COMPATIBLES**

Se destinará a la edificación de un depósito de agua

### **5.3.- CONDICIONES DE VOLÚMEN**

La altura máxima no se limita

### **5.4.- CONDICIONES DE POSICIÓN**

Se podrá ocupar la totalidad de la parcela.

## **6. ORDENANZA 5. SOCIAL**

### **6.1.- AMBITO DE APLICACIÓN**

De aplicación en la parcela 3B

### **6.2.- USOS COMPATIBLES**

Sólo se admitirán edificios destinados a equipamiento social

### **6.3.- CONDICIONES DE VOLÚMEN**

- 1) La altura máxima será de 7 m./ 2 plantas
- 2) La altura se medirá según los criterios establecidos en las normas generales de edificación de las presentes NN.SS.
- 3) La edificabilidad neta de la parcela es de 2,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

### **6.4.- CONDICIONES DE POSICIÓN**

- 1) Se respetarán los retranqueos mínimos indicados en el plano de zonificación, que podrán modificarse mediante la redacción de Estudio de Detalle para la manzana completa.
- 2) La ocupación máxima será del 80,00 % en relación con la parcela definida en el Plan Parcial

### **6.5.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN**

La parcela mínima será de 300 m<sup>2</sup>.

### **6.6.- CONDICIONES ESTÉTICAS.-** Igual a ordenanza 1

### **6.7.- OTRAS CONDICIONES PARTICULARES**

- 1) En el interior de la parcela se reservará como mínimo una plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> de edificación o fracción. Al menos un 2 % de ellos (redondeando siempre por exceso) serán para minusválidos, cumpliendo con lo establecido en el decreto sobre eliminación de barreras arquitectónicas.
- 2) En cualquier caso se deberá cumplir las normas establecidas en el art. 4.7.2 y 4.7.3 de las presentes normas (condiciones particulares de habitabilidad e higiene y condiciones particulares de los espacios dotacionales).

## **7. ORDENANZA 6. COMERCIAL**

### **7.1.- AMBITO DE APLICACIÓN**

De aplicación en la parcela 18

### **7.2.-ORDENACIÓN**

Edificación cerrada

### **7.3.-USOS COMPATIBLES**

Sólo se admiten edificios destinados a equipamiento comercial, bares y restaurantes. El uso de vivienda unifamiliar tendrá las mismas limitaciones que para la ordenanza 1.

### **7.4.- CONDICIONES DE VOLÚMEN**

- 1) La altura máxima será de 7 m./ 2 plantas
- 2) ~~La edificabilidad neta de la parcela es de 0,8047 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>~~

La edificabilidad neta será de 0,8047 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Podrá incrementarse hasta 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> mediante la cesión al Ayuntamiento de la superficie de parcela equivalente al exceso de edificabilidad o bien por compensación económica que se establecerá mediante convenio urbanístico donde se valore el suelo teórico correspondiente al exceso edificable.

(MM.PP. 13.3/01)

### **7.5.- CONDICIONES DE POSICIÓN**

- 1) Se respetarán los retranqueos mínimos indicados en el plano de zonificación, que podrán modificarse mediante la redacción de Estudio de Detalle para la manzana completa.
- 2) La ocupación máxima será del 80,47 % en relación con la parcela definida en el Plan Parcial

**7.6.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN**

La parcela mínima será de 300 m2.

**7.7.- CONDICIONES ESTÉTICAS.-** Igual a ordenanza 1

**7.8.- OTRAS CONDICIONES PARTICULARES**

En el interior de la parcela se reservará como mínimo una plaza de aparcamiento por cada 200 m2 de edificación o fracción. Al menos un 2 % de ellos (redondeando siempre por exceso) serán para minusválidos, cumpliendo con lo establecido en el decreto sobre eliminación de barreras arquitectónicas.

**8.- VERTIDOS**

Se cumplirá con las determinaciones establecidas en el artículos 7.2.2 y 7.2.3 de las presentes NN.SS, sobre vertidos sólidos y líquidos respectivamente.

**SÍNTESIS DEL PLAN PARCIAL CORRESPONDIENTE AL SECTOR I-3**

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO**

- 1) Edificabilidad total lucrativa s/suelo bruto: 0.5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- 2) Altura máxima: 7 m./ 2 plantas

**USOS GLOBALES**

Industrial

**CUADRO RESUMEN**

zonificación	superficie m <sup>2</sup>	porcentaje %	Edificabilidad m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Altura máxima m.	Aprov. Lucrativo m <sup>2</sup> de techo
ZL uso público o jardines	13.569	10	0.05	3 m. / 1 p	----
Equipamiento deportivo	2.714	2	0.8	7 m./ 2 p	----
Equipamiento social	1.357	1	2	7 m./ 2 p	----
Equip. Comun. Infraest.	720	0.53	----	----	----
Equipamiento comercial	1.357	1	0.8047	7 m./ 2 p	1.092
Sistema viario	30.230	22.28	----	----	----
Industrial	1 <sup>a</sup>	85.739	0.8048	7 m./ 2 p	66.751
	1b		0.6688		
<b>total</b>	<b>135.686</b>	<b>100.00</b>			<b>67.843</b>

Aparcamientos		
	Anexos a la vía pública	543
	Interiores a las parcelas	365
	<b>total</b>	<b>908</b>

**CUADRO RESUMEN DE ZONIFICACIÓN Y USOS**

ordenanza. Zona	parc.	sup.	%	edif. m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	sup. techo	aparcam. p/m <sup>2</sup>	nº	Domin.	Uso	
1 industrial	1	4.732								
	4	3.537								
	5	11.192								
	7	3.605								
	8	9.837								
	10	2.982								
	11	5.382								
	12	10.714								
	13	12.130								
	14	5.073								
	<b>total</b>	<b>69.184</b>	<b>50,99</b>	<b>0.8048</b>	<b>55.679</b>	<b>1/200 m<sup>2</sup></b>	<b>279</b>		<b>privado</b>	<b>privado</b>
	1b industrial	15	16.555							
		<b>total</b>	<b>16.555</b>	<b>12,20</b>	<b>0,6688</b>	<b>11.072</b>	<b>1/200 m<sup>2</sup></b>	<b>55</b>		<b>privado</b>
	2 parque deportivo	3	2.714							
<b>total</b>		<b>2.714</b>	<b>2,00</b>	<b>0,8000</b>	<b>---</b>	<b>1/200 m<sup>2</sup></b>	<b>11</b>		<b>publico</b>	<b>público</b>
3 espacios libres	2	2.057								
	9	7.292								
	16	2.978								
	17	1.242								
	<b>total</b>	<b>13.569</b>	<b>10,00</b>	<b>0,5000</b>	<b>---</b>		<b>---</b>			
4 equip. infraest.	6	720								
	<b>total</b>	<b>720</b>	<b>0,53</b>	<b>---</b>					<b>público</b>	<b>serv. Pub.</b>
5 equip. social	3b	1.357								
	<b>total</b>	<b>1.357</b>	<b>1,00</b>	<b>2,0000</b>	<b>---</b>	<b>1/200 m<sup>2</sup></b>	<b>14</b>		<b>publico</b>	<b>público</b>
6 equip. comercial	18	1.357								
	<b>total</b>	<b>1.357</b>	<b>1,00</b>	<b>0,8047</b>	<b>1.092</b>	<b>1/200 m<sup>2</sup></b>	<b>6</b>		<b>privado</b>	<b>venta</b>
viales		<b>30.230</b>	<b>22,28</b>	<b>---</b>			<b>543</b>		<b>público</b>	<b>público</b>
<b>SUMAS TOTALES</b>		<b>135.686</b>	<b>100,00</b>		<b>67.843</b>		<b>908</b>			

**SECTOR I-4.- Los Grillos**

**CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN:**

**ORDENANZA 1: INDUSTRIAL**

**1.1.- AMBITO DE APLICACIÓN**

Esta ordenanza será de aplicación a las siguientes parcelas:

- 6, 7, 8, 14 y 15.

**1.2.- ORDENACIÓN**

Edificación cerrada

**1.3.- USOS COMPATIBLES**

<b>RESIDENCIAL</b>	Vivienda Unifamiliar	Se admite en Categoría 1ª si está adscrita al uso característico, con un máximo de una por industria y 125 m2.
<b>TERCIARIO</b>	Comercial, bares y restaurantes	En Categoría 1ª y 2ª adscritas al uso industrial y en todas las categorías en edificio exclusivo.
	Oficinas y Artesanía	En todas sus Categorías adscritas al uso industrial con un máximo del 50 % de la superficie edificada y en edificio exclusivo.
<b>DOTACIONAL</b>	Sanitario, Asistencial y Social y Escolar	En todas sus Categorías adscritas al uso industrial y en edificio exclusivo.
	Deportivo	Compatible en todo caso
<b>ESP., LIBRES Y Z.V.</b>		Compatible en todo caso
<b>INDUSTRIAL</b>	Industrial y almacenes	Compatible en todo caso

- 1) Las actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, se ajustarán en su trámite a la reglamentación correspondiente, y se autorizarán cuando incluyan las medidas correctoras que procedan en función de dicho trámite.
- 2) Las viviendas sólo se admitirán como complemento de los diferentes usos terciarios y del industrial , siempre y cuando se justifique su necesidad en relación con la actividad principal. La edificabilidad aplicable no podrá rebasar el 25 % del total de la parcela donde se actúa, y no podrá haber más de una vivienda por cada edificio industrial o comercial

**1.4.- CONDICIONES DE VOLUMEN**

~~1) La altura máxima es en general de dos plantas/ 7 m.~~

1) La altura máxima será en general de 2 plantas/10 m. Para aquellas parcelas con fachada a un espacio público (viales, zonas verdes, etc...) con un ancho no edificable mayor o igual a 21 m. se podrán autorizar 3 plantas/10 m., debiéndose vincular la tercera planta al uso principal.

(MM.PP. 13.3/01)

2) En edificio o instalación exclusivamente industrial, la altura será libre en función de las necesidades y características propias de la industria a instalar .

3) La altura se medirá según los criterios establecidos en las normas generales de edificación de las presentes Normas Subsidiarias (capítulo V)

~~4) La edificabilidad neta será de 0,78 m²/m²~~

4) La edificabilidad neta será de 078 m²/m². Podrá incrementarse hasta 1 m²/m² mediante la cesión al ayuntamiento de la superficie de parcela equivalente al exceso de edificabilidad o bien por compensación económica que se establecerá mediante convenio urbanístico donde se valore el suelo teórico correspondiente al exceso edificable.

(MM.PP. 13.3/01)

**1.5.- CONDICIONES DE POSICIÓN**

1) No hay retranqueos en plano. Se respetarán los retranqueos mínimos indicados en el plano de zonificación, que podrán modificarse mediante la redacción de Estudio de Detalle para la manzana completa.

2) La ocupación máxima será del 78,00 % en relación con la parcela definida en el Plan Parcial

**1.6.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN**

La parcela mínima será de 300 m2.

**1.7.- CONDICIONES ESTÉTICAS**

1) Con carácter general será de aplicación lo establecido en el capítulo 5.7 de las presentes normas.

2) Todas las medianerías de los límites del sector y las de los espacios verdes tendrán tratamiento de fachada.

3) A las restantes medianerías se les aplicarán los criterios establecidos en las presentes normas.

**1.8.- OTRAS CONDICIONES PARTICULARES**

1) Los espacios libres perimetrales que podrán resultar en su caso podrán ocuparse:

- con jardinería
- con aparcamiento de vehículos que podrá cubrirse, pero no cerrarse

- con almacenaje no permanente de productos.
- 2) En el interior de la parcela se reservará como mínimo una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación o fracción. Al menos un 2% de ellos (redondeando siempre por exceso) serán para minusválidos, con unas dimensiones de 3,60 x 5,00 y cumpliendo con lo establecido en el decreto sobre eliminación de barreras arquitectónicas.

## **ORDENANZA 2. DEPORTIVO**

### **2.1.- AMBITO DE APLICACIÓN**

Parcela 12

### **2.2.- USOS COMPATIBLES**

Exclusivamente edificios destinados a equipamiento deportivo

### **2.3.-CONDICIONES DE VOLÚMEN**

- 1) La altura máxima es en general de dos plantas y 7 m. Quedan excluidas de dicha limitación las instalaciones que reglamentariamente necesiten una altura superior.
- 2) En instalaciones cubiertas y en obras de nueva planta, la altura mínima entre plantas de la edificación será de 3,60 m., no admitiéndose sótanos con estancias habitables o que no estén destinadas a almacén de material o instalaciones mecánicas del centro.(de presentes normas)
- 3) La edificabilidad máxima será de 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

### **2.4.- CONDICIONES DE POSICIÓN**

- 1) El retranqueo será el mismo que para la ordenanza 1
- 2) La ocupación máxima será del 80 % en relación con la parcela definida en el plan parcial

### **2.5.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN**

La parcela mínima será de 500 m<sup>2</sup>

### **2.6.- CONDICIONES ESTÉTICAS**

Cuando se proyecten instalaciones deportivas sobre suelo público se utilizará como normativa de diseño la establecida por el órgano autonómico competente.

### **2.7.- OTRAS CONDICIONES PARTICULARES**

En el interior de la parcela se reservará como mínimo una plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> de edificación o fracción. Al menos un 2 % de ellos (redondeando siempre por exceso) serán para minusválidos, cumpliendo con lo establecido en el decreto sobre eliminación de barreras arquitectónicas.

## **ORDENANZA 3. ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO (jardines y áreas de juego)**

### **3.1.-AMBITO DE APLICACIÓN**

De aplicación en las parcelas 1, 2, 3, 5 y 10

### **3.2.- USOS COMPATIBLES**

Se destinará a la edificación de un depósito de agua y aguas residuales. Cuando dejen de ser necesarias dichas infraestructuras se podrá destinar a cualquier otro equipamiento.

## **ORDENANZA 4. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO PARA INFRAESTRUCTURA**

### **4.1.- AMBITO DE APLICACIÓN**

De aplicación en la parcela 4 y 11

### **4.2.- USOS COMPATIBLES**

Se destinará a la edificación de un depósito de agua y de una estación depuradora de aguas residuales. Cuando dejen de ser necesarias dichas infraestructuras el Ayuntamiento podrá destinarlo a cualquier otro equipamiento.

### **4.3.- CONDICIONES DE VOLÚMEN**

La altura máxima no se limita

### **4.4.- CONDICIONES DE POSICIÓN**

Se podrá ocupar la totalidad de la parcela.

## **ORDENANZA 5. SOCIAL**

### **5.1.- AMBITO DE APLICACIÓN**

De aplicación en la parcela 13

### **5.2.-USOS COMPATIBLES**

Sólo se admitirán edificios destinados a equipamiento social

### 5.3.- CONDICIONES DE VOLÚMEN

- 1) La altura máxima será de 7 m./ 2 plantas
- 2) La altura se medirá según los criterios establecidos en las normas generales de edificación de las presentes NN.SS (capítulo V)
- 3) La edificabilidad neta de la parcela es de 2,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

### 5.4.- CONDICIONES DE POSICIÓN

- 1) Se respetarán los retranqueos mínimos indicados en el plano de zonificación, que podrán modificarse mediante la redacción de Estudio de Detalle para la manzana completa.
- 2) La ocupación máxima será del 80,00 % en relación con la parcela definida en el Plan Parcial

### 5.5.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN

La parcela mínima será de 300 m<sup>2</sup>.

### 5.6.- CONDICIONES ESTÉTICAS.- Igual a ordenanza 1

### 5.7.- OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

- 1) En el interior de la parcela se reservará como mínimo una plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> de edificación o fracción. Al menos un 2 % de ellos (redondeando siempre por exceso) serán para minusválidos, con unas dimensiones de 3,60 x 5,00 y cumpliendo con lo establecido en el decreto sobre eliminación de barreras arquitectónicas.
- 2) En cualquier caso se deberá cumplir las normas establecidas en el art. 4.7.2 y 4.7.3 de las presentes normas (condiciones particulares de habitabilidad e higiene y condiciones particulares de los espacios dotacionales).

## ORDENANZA 6. COMERCIAL

### 6.1.- AMBITO DE APLICACIÓN

De aplicación en la parcela 9

### 6.2.-ORDENACIÓN

Edificación cerrada

### 6.3.-USOS COMPATIBLES

- 1) Sólo se admiten edificios destinados a equipamiento comercial, bares y restaurantes.
- 2) El uso de vivienda unifamiliar tendrá las mismas limitaciones que para la ordenanza 1.

### 6.4.- CONDICIONES DE VOLÚMEN

~~1) La altura máxima será de 7 m./ 2 plantas~~

La altura máxima será en general de 2 plantas/10 m. Para aquellas parcelas con fachada a un espacio público (viales, zonas verdes, etc...) con un ancho  $\geq$  edificable mayor o igual a 21 m. se podrán autorizar 3 plantas/10 m., debiéndose vincular la tercera planta al uso principal.

(MM.PP. 13.3/01)

~~La edificabilidad neta de la parcela es de 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>~~

2) La edificabilidad neta será de 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Podrá incrementarse hasta 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> mediante la cesión al ayuntamiento de la superficie de parcela equivalente al exceso de edificabilidad o bien por compensación económica que se establecerá mediante convenio urbanístico donde se valore el suelo teórico correspondiente al exceso edificable.

(MM.PP. 13.3/01)

### 6.5.- CONDICIONES DE POSICIÓN

- 1) Se respetarán los retranqueos mínimos indicados en el plano de zonificación, que podrán modificarse mediante la redacción de Estudio de Detalle para la manzana completa.
- 2) La ocupación máxima será del 80,00 % en relación con la parcela definida en el Plan Parcial

### 6.6.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN

La parcela mínima será de 300 m<sup>2</sup>.

### 6.7.- CONDICIONES ESTÉTICAS.- Igual a ordenanza 1

### 6.8.- OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

En el interior de la parcela se reservará como mínimo una plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> de edificación o fracción. Al menos un 2 % de ellos (redondeando siempre por exceso) serán para minusválidos, con unas dimensiones de 3,60 x 5,00 m. y cumpliendo con lo establecido en el decreto sobre eliminación de barreras arquitectónicas.

### 7.- VERTIDOS

Se cumplirá con las determinaciones establecidas en el artículos 7.2.2 y 7.2.3 de las presentes NN.SS, sobre vertidos sólidos y líquidos respectivamente.



**SÍNTESIS DEL PLAN PARCIAL CORRESPONDIENTE AL SECTOR I-4**

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO**

- 1) Edificabilidad total lucrativa s/suelo bruto: 0.5 m2/m2
- 2) Altura máxima: 7 m./ 2 plantas

**USOS GLOBALES**

Industrial

**CUADRO RESUMEN**

zonificación	superficie m2	porcentaje %	Edificabilidad m2/m2	Altura máxima m.	Aprov. Lucrativo m2 de techo
ZL uso público o jardines	6.834	10	0.05	3 m. / 1 p	----
Equipamiento deportivo	1.367	2	0.8	7 m./ 2 p	----
Equipamiento social	638	1	2	7 m./ 2 p	----
Equip. Comun. Infraest.	210	0.31	----	----	----
Equipamiento comercial	920	1.35	0.80	7 m./ 2 p	736
Sistema viario	15.467	22.63	----	----	----
Industrial	42.855	62.71	0.78	7 m./ 2 p	33.427
<b>total</b>	<b>68.336</b>	<b>100.00</b>			<b>69.531</b>

Aparcamientos		
	Anexos a la vía pública	311
	Interiores a las parcelas	216
	<b>total</b>	<b>527</b>

**CUADRO RESUMEN DE ZONIFICACIÓN Y USOS**

ordenanza. Zona	parc.	sup.	%	edif. m2/m2	sup. techo	aparcam. pl/m2	nº	Domin.	Uso
1 industrial	6	8.232							
	7	17.915							
	8	11.480							
	14	3.120							
	15	2.108							
	<b>total</b>	<b>42.855</b>	<b>62,71</b>	<b>0,78</b>	<b>33.427</b>	<b>1/200 m2</b>	<b>167</b>		<b>privado</b>
2 parque deportivo	12	1.367							
	<b>total</b>	<b>1.367</b>	<b>2,00</b>	<b>0,80</b>	<b>---</b>	<b>1/200 m2</b>	<b>6</b>	<b>publico</b>	<b>Ser. Pub.</b>
3 espacios libres (jardines)	1	1.543							
	2	1.437							
	3	1.415							
	5	1.323							
	<b>total</b>	<b>5.718</b>	<b>8,37</b>	<b>0,05</b>	<b>---</b>		<b>---</b>		<b>público</b>
(áreas de juego)	10	1.116							
	<b>total</b>	<b>1.116</b>	<b>1,63</b>	<b>0,05</b>	<b>---</b>		<b>---</b>	<b>público</b>	<b>público</b>
4 equip. infraest.	4	80							
	11	130							
	<b>total</b>	<b>210</b>	<b>0,31</b>	<b>---</b>				<b>público</b>	<b>serv. pub.</b>
5 equip. social	13	683							
	<b>total</b>	<b>683</b>	<b>1,00</b>	<b>2,00</b>	<b>---</b>	<b>1/200 m2</b>	<b>6</b>	<b>publico</b>	<b>público</b>
6 equip. comercial	9	920							
	<b>total</b>	<b>920</b>	<b>1,35</b>	<b>0,80</b>	<b>736</b>	<b>1/200 m2</b>	<b>37</b>	<b>privado</b>	<b>vent. pub.</b>
Viales	<b>total</b>	<b>15.467</b>	<b>22,63</b>	<b>---</b>	<b>34.163</b>		<b>311</b>	<b>público</b>	<b>público</b>
<b>SUMAS TOTALES</b>		<b>68.336</b>	<b>100,00</b>				<b>527</b>		