

# Boletín Oficial de la Provincia de Málaga



Número 217

Martes, 14 de noviembre de 2006

Página 37

## S U M A R I O

### ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL

Ayuntamientos de Istán, Nerja y Torrox ..... 38

Centro de Ediciones de la Diputación Provincial de Málaga (CEDMA)  
Avda. de los Guindos, 48 (Centro Cívico)  
29004 MÁLAGA

Teléfono: 952 069 200  
Fax: 952 069 215  
Depósito legal: MA 1-1958

e-mail: [cedma@cedma.com](mailto:cedma@cedma.com)

[www.bopmalaga.org](http://www.bopmalaga.org)

[www.cedma.com](http://www.cedma.com)

## ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL

### ISTÁN

#### Edicto

Con fecha 15 de septiembre de 1999 la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo aprobó el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Istán.

Procediéndose a la publicación íntegra de su texto, y produciendo los efectos que dispone el artículo 57 de la Ley del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Istán, 18 de octubre de 2006.

El Primer Teniente de Alcalde, firmado: Miguel García Osorio.

#### NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

#### Normativa Urbanística

#### ÍNDICE GENERAL

TÍTULO I.	RÉGIMEN URBANÍSTICO Y JURÍDICO DEL SUELO. ADQUISICIÓN DE FACULTADES URBANÍSTICAS. DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.
TÍTULO II.	SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.
TÍTULO III.	NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS DEL SUELO.
TÍTULO IV.	NORMAS DE URBANIZACIÓN.
TÍTULO V.	NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.
TÍTULO VI.	NORMAS DE EDIFICACIÓN PARA EL SUELO URBANO.
TÍTULO VII.	NORMAS DE APLICACIÓN PARA EL SUELO APTO PARA SER URBANIZADO.
TÍTULO VIII.	NORMAS URBANÍSTICAS DE APLICACIÓN AL SUELO CLASIFICADO COMO NO URBANIZABLE.
TÍTULO IX.	NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES DE PROTECCIÓN.

#### TÍTULO I

#### Régimen urbanístico y jurídico del suelo. Adquisición de facultades urbanísticas. Desarrollo de las normas subsidiarias

#### ÍNDICE

CAPÍTULO I.	DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL
CAPÍTULO II.	RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO
CAPÍTULO III.	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
CAPÍTULO IV.	LOS SISTEMAS DE ACTUACIÓN
CAPÍTULO V.	LA INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA DE LAS ACTIVIDADES DE EDIFICACIÓN DEL SUELO
CAPÍTULO VI.	PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

#### CAPÍTULO I

#### DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

##### ARTÍCULO 1. DEFINICIÓN, NATURALEZA Y ÁMBITO

Las presentes NNSS, como instrumento de ordenación del territorio, establece la ordenación urbanística del término municipal de Istán en su totalidad mediante la clasificación y la calificación del suelo y la definición de los elementos fundamentales de la estructura general del territorio, siendo de aplicación en todo el término municipal.

##### ARTÍCULO 2. VIGENCIA

De conformidad con lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley Reguladora de Bases de Régimen Local, las Ordenanzas incluida el articulo de las Normas de los Planes Urbanísticos, se publicaran en el BOP y no entraran en vigor hasta que no se haya publicado completamente su texto y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2.

##### ARTÍCULO 3. EFECTOS DE LA APROBACIÓN

Una vez que se den los requisitos del artículo anterior, la aprobación definitiva de las normas comportará los siguientes efectos:

1. PUBLICIDAD: Lo que conlleva el derecho de todo ciudadano de examinar su documentación, en ejemplar debidamente autorizado y en el lugar designado por el Ayuntamiento, y obtener informe por escrito sobre cualesquiera de sus determinaciones.

2. OBLIGATORIEDAD: Lo que lleva aparejado el cumplimiento exacto de todas y cada una de sus terminaciones tanto para el Ayuntamiento y demás órganos de la Administración como para los particulares.
3. EJECUTORIEDAD: Lo que implica facultad para emprender la realización de las obras que están previstas en las normas, y en su caso, la declaración de utilidad pública de las mismas y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificaciones a los fines de expropiación o de imposición de servidumbres y, en general, la habilitación para el ejercicio por el Ayuntamiento de las funciones enunciadas por la Ley en lo que fuese necesario para el cumplimiento de sus determinaciones.

##### ARTÍCULO 4. REVISIÓN

Se entiende por revisión de las NNSS la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por las causas previstas en el artículo 126.4 de la Ley del Suelo, aprobado como Ley de Comunidad Autónoma de Andalucía de la Ley 1/1997, de 18 de junio, por la que se adoptan con carácter vigente y transitorio, disposiciones en materia de régimen de suelo y ordenación urbana.

Estas NNSS deberá ser revisadas, si se produjera alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Aprobación de disposiciones, normas o leyes Autonómicas o Estatales, que afectaran sustancialmente a su contenido.
- b) Aprobación de planeamiento o directrices de ámbito superior al Municipal, que incluyan el término municipal de Istán y afecten sustancialmente a estas NNSS.
- c) La aparición de usos no previstos que afecten gravemente al destino del suelo y a la estructura general del territorio.
- d) Cuando se haya cubierto el 75% del suelo previsto para la edificación.

##### ARTÍCULO 5. MODIFICACIÓN

Cuando no se den los supuestos contemplados en el apartado anterior la alteración de las determinaciones de estas normas se considerará como modificación.

Toda reforma o alteración de las determinaciones y previsiones de las NNSS, comportará necesariamente la tramitación de modificación de elementos de este instrumento de planeamiento, que se acomodará a las reglas establecidas en los artículos 128 y 129 de la Ley del Suelo, aprobado como Ley de Comunidad Autónoma de Andalucía por Ley 1/1997, de 18 de junio y disposiciones reglamentarias.

El proyecto de modificación de elementos deberá inexcusablemente justificar la reforma propuesta así como acreditar el mantenimiento de la coherencia interna de las previsiones y elementos de las NNSS que se modifica.

##### ARTÍCULO 6. DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN

1. Componen estas NNSS los siguientes documentos:

- a) Las presentes normas urbanísticas.
- b) La memoria.
- c) Los planos de ordenación.
- d) La información urbanística.

2. Los demás documentos que componen estas NNSS tienen un carácter complementario de los ya enunciados.

3. De existir discrepancias entre los distintos documentos de las NNSS se otorgará primacía a las normas urbanísticas sobre cualquier otro documento y al texto escrito sobre el plano.

Las discrepancias entre estos últimos se solventarán dando prioridad al que contenga mayor detalle o precisión. En todo caso, en los supuestos de imprecisión o discrepancia prevalecerá la solución más favorable a la mayor dotación de equipamiento comunitario y a la menor edificabilidad.

En cualquier caso tanto las discrepancias, como en el caso de interpretación de estas normas, se estará a lo que dictaminen los Servicios Técnicos Municipales en informe razonado.

4. Los datos relativos a las superficies de los sectores de planeamiento, en suelo, aptos para urbanizar y, en general, de cuantos ámbitos delimite estas NNSS, son aproximados habida cuenta que los mismos son el resultado de una medición realizada sobre base cartográfica. En el supuesto de no coincidencia de dicha medición con la real del terreno comprendido dentro del ámbito referido, el instrumento de planeamiento que se formule en esos ámbitos para el desarrollo de las determinaciones de las NNSS podrá corregir el dato de la superficie, aumentándolo o disminuyéndolo según los casos, aportando la documentación justificativa correspondiente. De forma análoga se actuará en el caso de unidades de ejecución o de parcelas edificables en el suelo clasificado como urbano con ordenanzas de edificación que hagan directamente ejecutivas de determinaciones de estas NNSS.

En cualquier caso se mantendrá la proporcionalidad entre los suelos de cesión y los edificables de propiedad privada.

#### ARTÍCULO 7. RÉGIMEN DEL SUELO

Estas NNSS ciñen su contenido al Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado como Ley de Comunidad Autónoma de Andalucía por Ley 1/1997, de 18 de junio, los artículos vigentes del RDL 1/1992, de 26 de junio (TR de la Ley Sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana), y a los Reglamentos y disposiciones que la desarrollan. Asimismo se ciñen a lo dispuesto en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.

En su aplicación las NNSS clasifican el suelo del término municipal en urbano, apto para urbanizar y no urbanizable. Asigna usos a las diferentes zonas. Concreta las medidas de protección del medio físico y de los bienes culturales. Establece una estructura territorial y un modelo para el desarrollo urbanístico y reglamenta las actuaciones urbanísticas en sus diferentes posibilidades.

#### ARTÍCULO 8. RÉGIMEN TRANSITORIO

La citada Ley 6/1998 y la Ley 1/1997 de la Comunidad Autónoma de Andalucía, establecen los derechos y obligaciones básicos de los propietarios y regula la adquisición de aquellos en función del cumplimiento de estas, dentro de plazos determinados.

La aplicación de estas determinaciones en suelos que ya tienen iniciado su proceso de desarrollo urbanístico y de las penalizaciones o pérdidas de derechos por no realizar en los plazos previstos los deberes de urbanización y edificación, suponen un conjunto de medidas cautelares y coercitivas suficientes para la correcta culminación del proceso.

A estos efectos se asumen como determinaciones específicas de estas NNSS, las disposiciones transitorias de la Ley 1/1997, de la Comunidad Autónoma de Andalucía en aquellos aspectos en que no se opongan a lo establecido por la Ley 6/1998, de 13 de abril.

#### ARTÍCULO 9. COMPETENCIAS

El desarrollo de estas NNSS, a través de los instrumentos jurídico-urbanísticos que procedan en función de la clase de suelo y de los objetivos pretendidos, corresponde al Ayuntamiento. Todo ello, sin perjuicio de las actuaciones del Estado en la esfera de sus competencias y de la actividad de los particulares en los términos expresados en la Ley.

Los particulares podrán participar en el desarrollo de las previsiones de las NNSS redactando planes y proyectos de iniciativa particular. El Ayuntamiento facilitará a las Corporaciones, asociaciones y particulares su participación en los procesos de formulación, tramitación y gestión del planeamiento.

## CAPÍTULO II

### RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

#### ARTÍCULO 10. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Las facultades del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la Ley del Suelo y, en virtud de ella, en las presentes NNSS, con arreglo a la clasificación y calificación urbanística de los terrenos.

#### ARTÍCULO 11. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Los terrenos del término municipal se clasifican en urbanos, aptos para ser urbanizados y no urbanizables.

El ámbito espacial de las mencionadas categorías de suelo se delimita en los planos de ordenación que habrá de actualizarse cada año, recogiendo las modificaciones que se produzcan en cada una de las clases de suelo mencionadas anteriormente, como consecuencia de la aprobación definitiva de los distintos Planes y ejecución de los mismos.

#### ARTÍCULO 12. SUELO URBANO

Constituye el suelo urbano los terrenos delimitados en el plano de ordenación por tener algunas de las siguientes características:

- a) Estar dotados de acceso rodado, abastecimiento de aguas, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, teniendo estos servicios las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se prevé construir.
- b) Los que, aún careciendo de algunos de los servicios mencionados en el apartado anterior, tienen su ordenación consolidada, por ocupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios que estas Normas Subsidiarias prevean pueden ser objeto de edificación.

#### ARTÍCULO 13. SUELO URBANIZABLE O APTO PARA SER URBANIZADO

Constituye el suelo urbanizable o aptos para urbanizar los terrenos delimitados en el plano de ordenación, los cuales son aptos para ser urbanizados, por no ser necesarios preservarlos de la urbanización dado que no se dan los supuestos del artículo 9 de la Ley 6/1998.

#### ARTÍCULO 14. SUELO NO URBANIZABLE

Constituye el suelo no urbanizable todos los terrenos del término municipal que hay que preservar del proceso urbanizador por darse los supuestos o circunstancias previstas en el artículo 9 de la Ley 6/1998.

#### ARTÍCULO 15. INCORPORACIÓN AL PROCESO URBANIZADOR Y EDIFICATORIO

La aprobación del planeamiento preciso según la clase de suelo de que se trate, determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y al edificatorio, en las condiciones y plazos previstos en estas NNSS.

#### ARTÍCULO 16. DEBERES LEGALES PARA LA ADQUISICIÓN GRADUAL DE FACULTADES

1. La ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales:

- a) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.
- b) Ceder los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente a los Ayuntamientos, por exceder del susceptible de apropiación privada o, en su caso, adquirir dicho aprovechamiento por su valor urbanístico.
- c) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.
- d) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.
- e) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

2. El cumplimiento de estos deberes determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas que se definen y regulan en este capítulo.

#### ARTÍCULO 17. FACULTADES URBANÍSTICAS DE LA PROPIEDAD

1. El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos:

- a) A urbanizar, entendiéndose por tal la facultad de dota a un terreno de los servicios e infraestructuras fijados en estas NNSS para que adquiera la condición de solar.
- b) Al aprovechamiento urbanístico, consistente en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística

de los usos e intensidades susceptibles de apropiación privada, o su equivalente económico, en los términos fijados en la legislación urbanística.

- c) A edificar, consistente en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.
- d) A la edificación, consistente en la facultad de incorporar al patrimonio la edificación ejecutada con sujeción a la licencia urbanística otorgada, siempre que esta fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

2. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas en contra de lo dispuesto en la legislación urbanística o en estas NNSS.

#### ARTÍCULO 18. ADQUISICIÓN DEL DERECHO A URBANIZAR

1. La adquisición del derecho a urbanizar requiere la aprobación del planeamiento preciso en cada clase de suelo.

2. El instrumento de planeamiento a que se refiere el apartado anterior será:

- a) En suelo urbano: las presentes normas subsidiarias.
- b) En suelo apto para urbanizar: Normas subsidiarias y Plan Parcial.

3. El expresado derecho sólo se adquiere con la aprobación definitiva del instrumento de ordenación más específico.

4. El ejercicio del derecho a urbanizar requiere la aprobación, cuando así lo establezcan estas NNSS, de estudio de detalle o proyecto de urbanización.

#### ARTÍCULO 19. EXTINCIÓN DEL DERECHO A URBANIZAR

1. El derecho a urbanizar los terrenos incluidos en una unidad de ejecución por un sistema de gestión privada se extinguirá si la urbanización efectiva de los mismos y el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución no se realizara en los plazos establecidos en estas NNSS.

2. La resolución que declare dicho incumplimiento deberá dictarse previa audiencia del interesado.

#### ARTÍCULO 20. ADQUISICIÓN DEL DERECHO AL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados en estas NNSS, debiendo acreditar los propietarios el cumplimiento de los expresados deberes.

#### ARTÍCULO 21. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN

1. El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno será el resultado de referir a su superficie el 90% del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre.

2. El aprovechamiento urbanístico apropiable por el conjunto de propietarios incluidos en una unidad de ejecución será el resultado de referir a su superficie el 90% del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre.

3. Los desajustes entre los aprovechamientos a que se refiere el número anterior y los resultantes de la aplicación directa de las determinaciones de estas NNSS se resolverán en la forma establecida en los artículos 151 y 152 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado como Ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía por Ley 1/97, de 18 de junio.

4. En el suelo urbano el aprovechamiento susceptible de apropiación será el 100% del aprovechamiento tipo resultante en la unidad de ejecución respectiva o, en caso de no estar incluido el terreno en ninguna de estas unidades, del permitido por el planeamiento.

#### ARTÍCULO 22. DERECHO AL APROVECHAMIENTO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS

1. El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere, en el caso de ejecución de una unidad por un sistema de gestión privada, en la forma señalada en el artículo 16.

2. Acreditado por los propietarios el cumplimiento de los deberes a que se refiere el artículo 16 la Administración actuante expedirá la certificación correspondiente a instancia de aquellos. Por el transcurso de tres meses sin resolución expresa, se entenderá otorgada esta certificación.

3. A los solos efectos de lo establecido en el número anterior, en el caso de que la Administración no resolviera sobre la recepción de las obras de urbanización en el plazo previsto en el planeamiento u ordenanza municipal, o, en su defecto, en el de tres meses, bastará el ofrecimiento formal de cesión de las mismas.

4. Cuando la ejecución de la unidad deba producirse por el sistema de cooperación los propietarios adquirirán el derecho al aprovechamiento urbanístico correspondiente, por el cumplimiento de los deberes y cargas inherentes al sistema.

#### ARTÍCULO 23. CONCRECIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

El derecho al aprovechamiento urbanístico se concretará:

Cuando se trate de terrenos incluidos en una unidad de ejecución, bajo alguno de las siguientes modalidades a establecer en los correspondientes procesos redistributivos de beneficios y cargas:

- 1. Adjudicación de parcelas aptas para edificación, con las compensaciones económicas que por diferencias de adjudicación procedan.
- 2. Compensación económica sustitutiva.

#### ARTÍCULO 24. ADQUISICIÓN DEL DERECHO A EDIFICAR

1. El otorgamiento de la licencia determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

2. Cuando la licencia autorice la urbanización y edificación simultáneas, la adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar, quedará subordinada al cumplimiento del deber de urbanizar.

#### ARTÍCULO 25. PLAZOS PARA LA EDIFICACIÓN

1. El acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras.

2. El derecho a edificar se extingue por incumplimiento de los plazos fijados, mediante su declaración formal, en expediente tramitado con audiencia del interesado.

#### ARTÍCULO 26. EFECTOS DE LA EXTINCIÓN DEL DERECHO A EDIFICAR

1. Extinguido el derecho a edificar, el interesado no podrá iniciar o reanudar actividad alguna al amparo de la licencia caducada, salvo, previa autorización u orden de la Administración, las obras estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes, y el valor de la edificación ya realizada. Para reanudar las obras deberá solicitarse nueva licencia.

#### ARTÍCULO 27. ADQUISICIÓN DEL DERECHO A LA EDIFICACIÓN

1. El derecho a la edificación se adquiere por la conclusión de las obras al amparo de licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística.

2. Se estará a lo dispuesto por el artículo 22 de la Ley 6/1998, de 13 de abril.

#### ARTÍCULO 28. EDIFICACIÓN SIN LICENCIA E INCOMPATIBLE CON EL PLANEAMIENTO

1. La edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones e incompatible con el planeamiento vigente será demolida sin indemnización, previa la instrucción del preceptivo expediente.

No obstante, lo anterior, el interesado podrá solicitar licencia para proyecto conforme con dicho planeamiento o ajustar las obras a la ya concedida.

#### ARTÍCULO 29. EDIFICACIÓN SIN LICENCIA COMPATIBLE CON EL PLANEAMIENTO

La edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones pero compatible con el planeamiento puede ser objeto de legalización



mediante solicitud de la correspondiente licencia en el plazo de dos meses a contar desde el oportuno requerimiento, si ya se hubiese adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico. Si faltase sólo para la adquisición del mencionado derecho la realización de la urbanización, la legalización exigirá también el cumplimiento de dicho deber.

### CAPÍTULO III

#### PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

##### ARTÍCULO 30. *EL DESARROLLO SEGÚN LAS CATEGORÍAS DE SUELO*

1. En suelo urbano, salvo el suelo objeto de Planes Especiales de Reforma Interior, las determinaciones y previsiones de estas NNSS serán de aplicación directa e inmediata, sin perjuicio de que en algunos supuestos, que se corresponden con las unidades de ejecución, se exija la formulación de Estudio de Detalle y/o Proyecto de Urbanización u otro instrumento de planeamiento y de las operaciones de reparcelación o compensación, según los casos, para la equitativa distribución de las cargas y beneficios derivados del planeamiento.

2. El suelo urbanizable o apto para urbanizar de estas NNSS se desarrollará necesariamente mediante Planes Parciales.

3. Las determinaciones de estas NNSS en suelo no urbanizable serán de aplicación directa e inmediata. No obstante, podrán formularse Planes Especiales, sobre la base de las determinaciones de estas NNSS.

##### ARTÍCULO 31. *PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR*

Se podrán redactar Planes Especiales que tendrán por objeto algunas de las finalidades previstas en el artículo 85 de la Ley del Suelo y las que de forma particularizada señalan las presentes NNSS.

Cuando se trate de operaciones de reforma interior el Plan Especial no podrá modificar la estructura fundamental de aquel, lo que se acreditará con un estudio justificativo de la necesidad o conveniencia de su formulación, su coherencia con estas NNSS y la incidencia sobre el mismo.

Los Planes Especiales comprenderán los documentos y determinaciones exigidos por la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento según la finalidad y objetivos de cada uno de ellos.

##### ARTÍCULO 32. *PLANES PARCIALES*

1. El desarrollo de las previsiones de las NNSS sobre suelo urbanizable o aptos para urbanizar, se realizará mediante la formulación de los correspondientes Planes Parciales de Ordenación.

2. Los Planes Parciales contendrán las determinaciones establecidas por la Ley del Suelo y disposiciones reglamentarias.

3. Las NNSS confiere un carácter indicativo a la ordenación territorial propuesta para el suelo apto para urbanizar por lo que los Planes Parciales podrán asumir o proponer libremente su modificación, asegurando en todo caso la continuidad y coherencia de los sistemas. Sin embargo, tendrán carácter vinculante aquellos elementos de la ordenación territorial para los que así se exprese, como es la situación específica del total o parte del sistema de espacios libres y la red viaria de carácter estructurante entre urbanizaciones.

4. Los Planes Parciales de iniciativa particular deberán contener, además de las generales, las determinaciones que señala el artículo 46 del Reglamento de Planeamiento y su documentación deberá ser completada con lo establecido en el artículo 64 del citado Reglamento.

5. Los Planes Parciales de iniciativa particular deberán contener previsiones en orden a la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, previendo expresamente la constitución de una entidad urbanística de conservación.

6. Para cumplimentar el acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Málaga, (actualmente, Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo), de 7/10/1991, los Planes Parciales se desarrollarán en los siguientes documentos:

1. Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones. Anexos correspondiente.

2. Planos de información.
3. Planos de proyecto.
4. Ordenanzas reguladoras.
5. Plan de etapas.
6. Estudio económico-financiero.
7. Documentos.

Estos siete documentos, se desarrollarán con arreglo a la siguiente exposición y haciendo referencia a todos los puntos indicados.

#### 1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y SUS DETERMINACIONES (ARTÍCULOS 58 Y 53 R.P.).

- 1.1. Nombre y domicilio de la entidad promotora.
- 1.2. Superficie de los terrenos afectados por el planeamiento y señalamiento de sus linderos.
- 1.3. Información urbanística.
  - 1.3.1. Características naturales de la finca.
  - 1.3.2. Usos, edificaciones e infraestructura existentes.
  - 1.3.3. Estructura de la propiedad del suelo.
- 1.4. Adecuación de la ordenación a las directrices y Plan de Etapas o programa del planeamiento de rango superior que desarrolle.
- 1.5. Adecuación de la ordenación a la legislación sectorial vigente que pueda ser de aplicación.
- 1.6. Justificación de la ordenación proyectada, y su relación con la estructura urbana colindante. Descripción de la zonificación con usos pormenorizados.
- 1.7. Cuadro de características sobre superficies de zonas, porcentajes de participación, edificabilidad, volúmenes, n1 de viviendas y demás aspectos relevantes.
- 1.8. Estudios de población correspondientes al ámbito de planeamiento.
- 1.9. Servicios urbanísticos.
  - 1.9.1. Red viaria y accesos.
  - 1.9.2. Abastecimiento de agua.
    - 1.9.2.1. Procedencia.
    - 1.9.2.2. Dotación.
    - 1.9.2.3. Consumo.
  - 1.9.3. Alcantarillado. Sistema.
    - 1.9.3.1. Caudal.
    - 1.9.3.2. Red de distribución.
    - 1.9.3.3. Eliminación de aguas residuales.
  - 1.9.4. Electrificación y alumbrado público.
    - 1.9.4.1. Procedencia.
    - 1.9.4.2. Capacidad de centros de transformación y de las líneas que lo abastezcan.
    - 1.9.4.3. Distribución en BT.
  - 1.9.5. Otros servicios (telefonía, gas, etc.).
- 1.10. Cargas externas de sistemas generales no ejecutados.
- 1.11. Justificación del cumplimiento del artículo 75 de la LS.
- 1.12. Delimitación poligonal propuesta. Justificación.
- 1.13. Especificación de las condiciones de "Uso" y "Dominio" de cada zona.

#### *Anexos a la memoria*

1. Estudio del aprovechamiento tipo y cálculo de las cesiones correspondientes de aprovechamiento.
2. En Planes Parciales de iniciativa particular deberán contener los siguientes datos (artículo 64 y 46 R.P.).
  - 2.1. Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización.
  - 2.2. Relación de propietarios afectados con su nombre, apellidos y dirección.
  - 2.3. Modo de ejecución de las obras de urbanización, señalando el sistema de actuación que corresponda a cada uno de los polígonos delimitados.
  - 2.4. Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquel y los futuros propietarios en orden a:

- 2.4.1. Plazos de ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios en su caso.
- 2.4.2. Construcción, en su caso, de edificación destinada a dotaciones comunitarias de la urbanización, no incluidas entre las obligaciones generales impuestas por la Ley.
- 2.4.3. Conservación de la urbanización, expresando si correrá a cargo del Ayuntamiento, de los futuros propietarios de parcelas o de los promotores, con indicación en estos dos últimos supuestos del período de tiempo al que se extenderá la obligación de conservación.
- 2.5. Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos por importe del 6% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del propio Plan Parcial. Las garantías podrán prestarse en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario.
- 2.6. Medios económicos de toda índole con que cuente el promotor o promotores de la urbanización indicando los recursos propios y las fuentes de financiación.

## 2. PLANOS DE INFORMACIÓN

- 2.1. Situación en relación con planeamiento de rango superior que desarrolle.
- 2.2. Situación en relación con zonificación u ordenación del planeamiento de rango superior.
- 2.3. Situación de Sistemas Generales de Infraestructura existentes que darán servicio a la futura urbanización.
- 2.4. Situación del Sector en relación con el Plan Especial de Protección del Medio Físico.
- 2.5. Topográfico con curvas de nivel de metro en metro (mínimo escala 1:20.000).
- 2.6. Catastral.
- 2.7. Edificaciones, usos, infraestructuras y vegetación existente.
- 2.8. Estructura de la propiedad del suelo.
- 2.9. Servidumbres existentes (líneas eléctricas, conducciones, caminos, vías pecuarias, cauces públicos, etc.).
- 2.10. Deslinde de zona de cauces públicos.

## 3. PLANOS DE PROYECTO (ARTÍCULO 60 R.P.) (A ESCALAS DE 1:1.000 A 1:2.000)

- 3.0. Todos los planos se presentarán sobre base topográfica en la que conste la delimitación del Sector.
- 3.1. Zonificación (incluyendo cuadro de características).
- 3.2. Red viaria. Alineaciones y rasantes. Acerado y aparcamientos. Radios de giro.
  - 3.2.1. Perfiles longitudinales. Pendientes.
  - 3.2.2. Perfiles transversales. Secciones tipo de calles.
- 3.3. Abastecimiento de agua, riego e hidratantes contra incendios.
- 3.4. Alcantarillado, eliminación de aguas residuales y evacuación de aguas pluviales.
- 3.5. Energía eléctrica y alumbrado público. Red de alta tensión, centros de transformación y red de baja tensión.
- 3.6. Otras redes y canalizaciones (telefonía, gas, etc.).
- 3.7. Infraestructura exterior del Sector, cargas exteriores de Sistemas Generales no ejecutados.
- 3.8. Delimitación de polígonos de actuación, en su caso.
- 3.9. Plan de Etapas (incluyendo cargas externas).
- 3.10. En función del artículo 60.3. del RP, y para los casos en que se estime necesario, podrá requerirse la presentación de planos de "Parcelación" y "Ordenación de Volúmenes".

## 4. ORDENANZAS REGULADORAS (ARTÍCULO 61 RP)

- 4.1. Generalidades y terminología de conceptos.
- 4.2. Régimen urbanístico del suelo con referencia a:
  - 4.2.1. Calificación del suelo con expresión de usos pormenorizados distinguiendo entre uso público y uso privado.

- 4.2.2. Estudios de detalle.
- 4.2.3. Parcelaciones.
- 4.2.4. Proyecto de urbanización.
- 4.3. Ordenanzas de edificación.
  - 4.3.1. Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.
  - 4.3.2. Ordenanzas generales de la edificación.
  - 4.3.3. Ordenanzas particulares de cada zona.
    - 4.3.3.1. Parcela mínima m<sup>2</sup>.
    - 4.3.3.2. Índice de edificabilidad (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> o m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>).
    - 4.3.3.3. Ocupación máxima %.
    - 4.3.3.4. Altura máxima (plantas y metros).
    - 4.3.3.5. Separaciones a linderos públicos y privados. Metros.
    - 4.3.3.6. Separación entre edificaciones. Metros.
    - 4.3.3.7. Usos permitidos y prohibidos.
    - 4.3.3.8. Aparcamientos.

NOTA: Se definirá en cada manzana residencial del PPO el número máximo de viviendas previsto, y la figura urbanística necesaria en su caso para el desarrollo de cada una de ellas.

## 5. PLAN DE ETAPAS

- 5.1. Descripción detallada del plano 3.9.
- 5.2. Orden de prioridades de ejecución del plano 3.7. y 3.8.
- 5.3. Duración de cada etapa en función del tiempo, con referencia a fecha de comienzo.
- 5.4. Obras de urbanización de cada etapa.
- 5.5. Justificación de creación de dotaciones paralelamente a creación y utilización de suelo urbanizado.
- 5.6. Determinación de niveles de infraestructura adecuados para posibilitar la utilización de los terrenos que se urbanicen sucesivamente.
- 5.7. En su caso, previsión de etapas de edificación y compromisos con respecto a la Legislación Urbanística.

## 6. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO (ARTÍCULO 55 RP)

- 6.1. Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización particularizadas a:
  - 6.1.1. Explanación, pavimentación, señalización y jardinería.
  - 6.1.2. Redes de abastecimiento de agua, riego e hidratantes contra incendios.
  - 6.1.3. Redes de alcantarillado y evacuación de residuales y pluviales.
  - 6.1.4. Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
  - 6.1.5. Otras redes y canalizaciones.
  - 6.1.6. Establecimiento de servicios públicos, si procede, (transporte, recogida de basuras).
  - 6.1.7. Obras especiales.
  - 6.1.8. Cargas externas de Sistemas Generales no ejecutadas.
  - 6.1.9. Convenios urbanísticos, en su caso.
  - 6.1.10. Indemnizaciones.
  - 6.1.11. Análisis de la inversión en función del Plan de Etapas.

## 7. DOCUMENTOS

*Accesos y servidumbres de carreteras y otros caminos a vías públicas*

- 7.1. Autorización de acceso a límite de zona de protección dada por el organismo competente.
- 7.2. Informe de la Delegación Provincial de Medio Ambiente, en su caso, sobre afección de Vías Pecuarias (Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias).

*Abastecimiento de agua potable*

- 7.3. Si el agua potable procede de pozo.
  - 7.3.1. Concesión del pozo para la Confederación Hidrográfica.
  - 7.3.2. Certificado de aforo y potabilidad expedido por organismo oficial competente.

7.4. Si el agua procede de la red municipal.

7.4.1. Certificado municipal en el que se haga constar la suficiencia de recursos de la red municipal para abastecimiento de la urbanización.

7.5. Si el agua procede de conducciones generales de la Costa del Sol.

7.5.1. Certificado de la Mancomunidad de Municipios de la Costa del Sol Occidental en el que se haga constar el caudal de agua que es posible suministrar y el punto de enganche posible a la red general de abastecimiento.

#### *Eliminación de aguas residuales*

7.6. Si la red de alcantarillado ingiere en la red general municipal.

7.6.1. Certificado municipal sobre posibilidad de conexión de la red de la urbanización en la red general del Ayuntamiento y sobre capacidad de dichos colectores municipales.

7.7. Si la red de alcantarillado ingiere en la red de saneamiento integral de la Costa del Sol.

7.7.1. Certificado de la Mancomunidad de Municipios en el que se haga constar la posibilidad de conexión a la red general de saneamiento integral y punto de conexión.

7.8. Si la eliminación de aguas residuales se realiza a cauce público con depuración previa.

7.8.1. Certificado de la Confederación Hidrográfica del Sur en España autorizando el vertido.

#### *Recogida de basuras*

7.9. Certificado del Ayuntamiento en el que se haga constar la posibilidad de incluir el servicio de recogida domiciliar de basuras en los itinerarios habituales de dicho servicio, indicando además el sistema utilizado.

#### *Otros documentos*

7.10. Informes de los Servicios Técnicos Municipales y del señor Secretario de la Corporación, durante la tramitación del expediente municipal, este último en cumplimiento del artículo 54.1.b del RD Legislativo 781/86, de 18 de abril, en relación con los artículos 47.3.i y 22.2 c. de la Ley 7/85, de 2 de abril.

#### ARTÍCULO 33. PLANES ESPECIALES

Los Planes Especiales de Reforma Interior comprenderán los documentos y determinaciones exigidos por la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento según la finalidad y objetivos de cada uno de ellos.

#### ARTÍCULO 34. PLAN DE ETAPAS

La documentación de los Planes Parciales y los Planes Especiales que lo requieran según Ley, será completada con el Plan de Etapas que regulará el desarrollo ordenado de las obras de urbanización y edificación, según orden de prioridades y una previsión temporal.

El Plan de Etapas determinará el plazo máximo de ejecución de las obras de urbanización de los diferentes polígonos y el orden de ejecución de estos. El Plan de Etapas de los Planes Parciales no podrá prever un plazo superior de cuatro años para la completa realización de la urbanización. Para los Planes Especiales ese plazo máximo se fija en ocho años si bien por motivos de la importancia y envergadura de la situación o por razón de los medios disponibles, podrá ser ampliado.

El incumplimiento del Plan de Etapas dará lugar a las consecuencias previstas en la legislación urbanística aplicable.

#### ARTÍCULO 35. ESTUDIOS DE DETALLE

Para completar o, en su caso, adaptar las determinaciones de estas NNSS sobre suelo urbano y de los Planes Parciales, podrán redactarse estudios de detalle con alguna de las finalidades previstas en el artículo 91 de la Ley 1/1997 de la CAA. Estarán sujetos, en cuanto documentos de planeamiento de rango menor, a las limitaciones que en el citado artículo se expresan, no pudiendo originar en ningún supuesto alteración sustancial de la medida de los viales o superficie de las zonas de equipamiento, de los espacios libres, en el sentido de disminuir la superficie de suelo asignado a estos usos, ni aumentar la edificabilidad de la zona.

El estudio de detalle que tenga por objeto ordenar volúmenes deberá definir y representar la envolvente de los edificios que proponga.

#### ARTÍCULO 36. PLANES ESPECIALES DE PROTECCIÓN Y CATÁLOGOS

En desarrollo de las previsiones de estas normas y/o para la conservación y valoración del patrimonio histórico-artístico y de las bellezas naturales del término municipal de Istán podrán formularse Planes Especiales de protección con el alcance y contenido que señala el Reglamento de Planeamiento.

De acuerdo con lo previsto en la normativa urbanística se elabora un catálogo o catálogos de las construcciones y edificios de interés artístico-histórico, arqueológico o típico, de los lugares y elementos naturales de interés.

#### ARTÍCULO 37. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica, en suelo urbano, las determinaciones de estas Normas Subsidiarias y, en suelo apto para urbanizar, la ejecución de los Planes Parciales, conforme a los artículos 92 de la Ley 1/1997 de Andalucía, 67 y 68 del Reglamento de Planeamiento.

2 Los proyectos de urbanización constituirán, en todo caso, instrumento para el desarrollo de todas las determinaciones que el Plan prevea en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de aguas, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas.

3. Las obras de Urbanización a incluir en los Proyectos de Urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos previstos en el mencionado artículo 92 Ley 1/1997 de la CAA, serán las siguientes:

- a) Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- b) Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- c) Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales.
- d) Red de distribución de energía eléctrica.
- e) Red de alumbrado público.
- f) Jardinería en los espacios libres.
- g) Redes de telefonía y otras.

4. Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones fijadas en estas Normas Subsidiarias o Plan que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

#### ARTÍCULO 38. PROYECTOS DE OBRAS ORDINARIAS

Con independencia de los proyectos de urbanización podrán redactarse y aprobarse conforme a la legislación de régimen local, proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar integralmente el conjunto de determinaciones relacionadas en el apartado 3 del artículo anterior, pudiendo referirse a obras parciales o menores de pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, etc., no siendo necesario para la aprobación de tales proyectos, seguir el procedimiento previsto en la normativa urbanística.

### CAPÍTULO IV

#### LOS SISTEMAS DE ACTUACIÓN

#### ARTÍCULO 39. SISTEMA DE COMPENSACIÓN

1. En el sistema de compensación, la gestión y ejecución de la urbanización del polígono, la realizan los mismos propietarios del suelo comprendidos en su perímetro. Para ello, deberán constituirse en Junta de Compensación salvo que sea un solo propietario, que será la responsable ante la Administración de la Urbanización completa del polígono.

2. En dicho sistema, para el justo reparto de cargas y beneficios, la Junta de Compensación redactará el oportuno Proyecto de Compensación, que será aprobado por el Ayuntamiento, en el que se localizará la cesión del 10% del aprovechamiento tipo, y en el que se adjudicarán las fincas resultantes, tras el reparto equitativo de las cargas.



3. La cesión de derecho al municipio, de todos los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, será tras la aprobación del proyecto de compensación, si bien, podrán ser ocupados para la ejecución de las obras de urbanización, aún no habiendo sido recibidas por el Ayuntamiento.

4. Los viales deberán ser entregados antes de 3 meses desde la recepción definitiva por la Junta de Compensación.

#### ARTÍCULO 40. SISTEMA DE COOPERACIÓN

1 En el sistema de cooperación, la Administración ejecutará las obras de urbanización con cargo a los propietarios del suelo.

2 Para ello, es preceptiva la reparcelación previa, salvo cuando esta no sea necesaria, (artículo 73 Reglamento de Gestión), para la nueva división ajustada al plan del conjunto de terrenos de la unidad de ejecución con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas en proporción a sus derechos y al Ayuntamiento en la parte que corresponda conforme a Ley.

3. Habrá de redactarse para ello un proyecto de reparcelación, que de no hacerse de forma voluntaria a los tres meses de la aprobación definitiva de la división en unidades de ejecución del sector, será redactado de oficio por el Ayuntamiento, en el plazo de seis meses.

4. Los costes de la urbanización serán distribuidos entre los propietarios, en proporción al valor de las fincas que les sean adjudicadas en la reparcelación, y habrán de abonarse anticipadamente al Ayuntamiento, por un importe igual a las inversiones a realizar en los seis meses siguientes.

La firmeza en vía administrativa del acuerdo de reparcelación determinará la cesión de derecho al municipio, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión obligatoria.

#### ARTÍCULO 41. SISTEMA DE EXPROPIACIÓN

En el sistema de expropiación, es la Administración la que ejecuta la urbanización, sobre terrenos de su propiedad, obtenidos por expropiación forzosa. Para ello, habrá de aprobar primero la delimitación de la unidad de ejecución que vaya a ser objeto de expropiación.

#### ARTÍCULO 42. ELECCIÓN DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN

Sistema de actuación, en general, vendrá determinado en estas Normas Subsidiarias que han tenido en cuenta para su elección las necesidades de suelo y urgencia de su urbanización, medios económicos-financieros de la Administración, la colaboración estimada de la iniciativa privada, la estructura de la propiedad del suelo, etc.

2. De no contenerse en estas NNSS, el Plan Parcial podrá proponer el sistema de actuación para cada unidad de ejecución y, en su defecto, al delimitarse dicha unidad de ejecución.

#### ARTÍCULO 43. CAMBIO DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN

El sistema de actuación previamente establecido, podrá ser sustituido, de oficio o a petición de los interesados, previos los trámites de información, aprobación inicial e información pública durante quince días. El incumplimiento de las obligaciones de los propietarios, podrá dar lugar a la aplicación del sistema de expropiación.

### CAPÍTULO V

#### LA INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA DE LAS ACTIVIDADES DE EDIFICACIÓN DEL SUELO

#### ARTÍCULO 44. CÉDULA URBANÍSTICA

El Ayuntamiento de conformidad con las prescripciones de estas NNSS sobre las distintas categorías del suelo, podrá implantar el documento denominado cédula urbanística, que contendrá las circunstancias urbanísticas que concurran en las fincas comprendidas en el término municipal, de acuerdo con lo establecido en el artículo 44 de la Ley 1/1997, de la CAA y artículo 168 del Reglamento de Planeamiento.

#### ARTÍCULO 45. SITUACIONES DE FUERA DE ORDENACIÓN

1. A los efectos de la Legislación Urbanística, se consideran disconformes con el planeamiento los edificios, construcciones e instalaciones que se encuentren en las siguientes situaciones:

- a) Los que ocupan suelo calificado como viario, espacios libres públicos tanto del sistema general como local, así como suelo no urbanizable de protección, salvo que las propias normas o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente la compatibilidad de lo existente, en todo o en parte, con la nueva ordenación.
- b) Los que se encuentren situados en áreas de suelo urbanizable o apto para urbanizar, salvo que las normas se deduzca su conformidad con la ordenación previa, o que resulten incorporados a la misma por los Planes Parciales o Especiales correspondientes.
- c) Los que estén destinados a usos que resulten incompatibles, con las dotaciones generales y locales asignados al lugar de su emplazamiento por estas normas o sus instrumentos de desarrollo.
- d) Los que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneren los máximos tolerados por las presentes normas, por las ordenanzas municipales específicas o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.

Las edificaciones y actividades que incumpliendo estas NNSS no estén incluidas dentro de los casos anteriores, tendrán la consideración de fuera de ordenanzas.

2. Los usos declarados fuera de ordenación como resultado de encontrarse incursos en algunos de los supuestos regulados en apartado 1) del número anterior, podrán no obstante alcanzar la situación de compatible mediante la adopción de las medidas correctoras pertinentes de modo que los efectos de cualquier tipo que produzca la actividad se sitúen dentro de los umbrales permitidos por las presentes normas.

Sin perjuicio de lo establecido por disposiciones especiales, el plazo máximo para la adopción de las medidas de adaptación, se fija en dos años desde la aprobación definitiva de este plan.

3. Las edificaciones o instalaciones que albergan usos en situaciones de fuera de ordenación quedan sujetos al régimen señalado en el artículo 137 de la Ley 1/1997, de la CAA, por lo que no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

No estarán comprendidas en este concepto las obras que se realicen con los fines previstos en el número 2 de este artículo.

#### ARTÍCULO 46. ACTOS SUJETOS A LICENCIA

Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística y además los previstos en las presentes normas. También estarán sometidos a dicha obligación los actos de uso del suelo que impliquen transformación de las características naturales superficiales o no del terreno, tales como apertura de caminos y senderos, extracción de áridos, construcción de campos de golf u otras instalaciones deportivas, y aquellos otros de análoga naturaleza, así como las obras de urbanización.

La sujeción a previa licencia alcanza a todas las actividades comprendidas en el apartado anterior realizadas en el ámbito territorial de estas NNSS y, en general, en todo el correspondiente término municipal aunque sobre el acto de que se trate se exija autorización, licencia o concesión de otro órgano de la Administración. Para las licencias que afecten a Bienes de Interés Cultural y su entorno, o a bienes incluido en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, será obligatorio obtener la autorización de la Consejería de Cultura. Será necesario cumplir las "instrucciones específicas" en bienes incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz con carácter específico.

#### ARTÍCULO 47. ACTOS DEL ESTADO O DE ENTIDADES DE DERECHO PÚBLICO

Los actos relacionados en el artículo anterior que se promuevan por órganos del Estado en sus distintas esferas o por entidades de derecho público administradoras de bienes estatales sobre cualquier



clase de suelo comprendido dentro del término municipal, estarán igualmente sujetos a licencia municipal. En los supuestos en que por razones de urgencia o de excepcional interés público lo exijan, se estará a lo previsto en el número 2 del artículos 244 del TRLS y 8 y 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

#### ARTÍCULO 48. CARÁCTER REGLADO DE LAS LICENCIAS

Las licencias se otorgarán según las previsiones de la Legislación Urbanística, con sujeción a las determinaciones de estas NNSS, y con arreglo a las condiciones que se señalan en este capítulo. Además habrán de observarse las disposiciones legales vigentes o futuras que afecten a la edificación y uso del suelo.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en pugna con las prescripciones de la Legislación Urbanística, normativa reglamentaria y las presentes NNSS.

#### ARTÍCULO 49. CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS

1. Las licencias caducan a los seis meses de su otorgamiento, contado desde la notificación al interesado del acuerdo de concesión, si en el referido plazo no han comenzado las obras o actividades autorizadas. Caducan igualmente, si iniciadas las obras o actividades autorizadas se interrumpen por un período igual o superior al señalado en el párrafo anterior. Estas circunstancias se harán constar expresamente en el escrito mediante el cual se notifique al peticionario de licencia el acuerdo de concesión.

2. Excepcionalmente y por una sola vez, previa justificación de los motivos de fuerza mayor que impidieron la iniciación de las obras, instalaciones o actividades autorizadas o que obligaron a la interrupción de las mismas, podrá el interesado, dentro del plazo señalado en el punto 1 de este artículo, solicitar una prórroga cuya duración no excederá los seis meses. Fuera del supuesto aquí contemplado, el interesado habrá de solicitar nueva licencia.

3. En todos los casos la caducidad se producirá por el mero transcurso del plazo o la prórroga, en su caso, sin perjuicio de que, vencido el término se declare expresamente producida aquella.

#### ARTÍCULO 50. LICENCIA CONDICIONADA A COMPLETAR LA URBANIZACIÓN

Podrá concederse licencia de edificación en parcelas de suelo urbano que no tenga la condición de solar, siempre y cuando el peticionario de licencia asuma el compromiso de ejecución simultánea de la urbanización y edificación y asegure la efectiva ejecución de aquella en la forma y con los requisitos establecidos en los artículos 39.1, 40 y 41 del Reglamento de Gestión.

#### ARTÍCULO 51. PLAZOS Y SUSPENSIÓN DEL CÓMPUTO

Las licencias se otorgarán según los plazos previstos en el artículo 9, apartado 5 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

Si se observaran deficiencias subsanables se notificarán al Peticionario, siempre antes de terminar el plazo de conclusión del expediente, para que dentro de los quince días pueda subsanarlas.

El plazo de tramitación del expediente quedará suspendido durante los quince días citados, contados a partir de la notificación de la deficiencia.

#### ARTÍCULO 52. REQUISITOS COMUNES A LAS SOLICITUDES DE LICENCIA

1. Las solicitudes se formularán en el impreso oficial correspondiente a cada caso, si existiere, dirigidas al Alcalde y suscritas por el interesado o por la persona que legalmente le represente, con las siguientes indicaciones:

- Nombre, apellidos, domicilio, circunstancias personales, datos del DNI y calidad en que obra el firmante cuando se actúe por representación.
- Nombre, apellidos domicilio, circunstancias personales y datos del DNI del interesado cuando se trate de personas físicas. Razón social, domicilio, datos de la inscripción en

el correspondiente registro público y, en su caso, número de identificación fiscal, cuando el solicitante sea una persona jurídica.

- Situación, superficie y pertenencia de la finca e índole de la actividad obra o instalación para la que solicite la licencia.
- Las demás circunstancias que, según el tipo de licencia solicitada, se establecen en la legislación vigente.
- Lugar y fecha.

2. Las solicitudes de licencia se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento salvo en los casos en que expresamente pudieran quedar exceptuados.

3. Con las solicitudes de licencia se acompañarán los documentos que según el tipo de licencia se determinan en los artículos siguientes.

#### ARTÍCULO 53. LICENCIA DE PARCELACIÓN

Con la solicitud de licencia de parcelación se acompañarán como mínimo los siguientes documentos que en el caso de la memoria y los planos será por triplicado:

- Memoria en la que se haga referencia al planeamiento que establezca las condiciones de la parcelación, se describa la finca a parcelar, se justifique jurídica y técnicamente la operación de parcelación y se describan las parcelas resultantes con expresión de su superficie y localización.
- Cédulas urbanísticas de las fincas cuando estuviere implantada.
- Certificado de dominio y estado de cargas expedido por el Registro de la Propiedad. Si la finca o fincas no constaren inmatriculadas se indicará tal circunstancia, se acompañará el título o títulos que acrediten el dominio y se señalará su descripción técnica con indicación de su naturaleza, situación, linderos y extensión.
- Plano de situación o emplazamiento a escala no inferior de 1/5.000.
- Plano topográfico de información a escala 1/500 en el que se sitúen los linderos de la finca y se representen los elementos naturales y constructivos existentes, así como las determinaciones de los Planes de Ordenación vinculantes.
- Plano de parcelación a escala 1/500.

La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los Proyectos de Reparcelación o Compensación y podrá concederse simultáneamente con las de aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales que incluyan Planos Parcelarios con las características requeridas en el número anterior, así como de los estudios de detalle que afecten a la configuración de las parcelas.

#### ARTÍCULO 54. CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

1. Los propietarios de las edificaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público.

2. En cumplimiento de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 245 de la Ley 1/1997, de la CAA, el Ayuntamiento ordenará, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, urbanizaciones o terrenos, cuando sus propietarios no cuidaren de esta conservación a que están obligados.

3. El procedimiento para exigir el deber de conservar podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier persona que tuviere conocimiento de su incumplimiento.

4. Formulada la denuncia, los Servicios Municipales correspondientes practicarán la inspección del edificio y emitirán un informe, que constará de las siguientes partes:

- Descripción de los daños denunciados y cuantos pudieran apreciarse de la inspección, indicando las causas de los mismos.
- Relación de las obras necesarias para reparar los daños antes mencionados.

- c) Determinación de los plazos de comienzo y ejecución de las obras relacionadas y estimación de su carácter urgente, si existiese.

5. Emitido el informe técnico a que se hace referencia el artículo anterior, el Alcalde, si lo considera, ordenará al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado, concediéndole un plazo máximo de diez días para presentar las alegaciones que estime oportunas, salvo en los casos de urgencia y peligro.

6. A la vista de las alegaciones presentadas, y previo informe, si fuera preciso, se elevará propuesta de resolución de la Comisión de Gobierno al Alcalde para que, si lo considera oportuno, ordene al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado en el informe técnico, apercibimiento de que, transcurrido alguno de los plazos señalados sin haberse llevado a cabo lo ordenado se ejecutará a su costa por los Servicios Municipales o Empresa a la que se adjudique en ejercicio de la acción subsidiaria, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 96 y 98 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (Ley 30/1992, de 26 de noviembre) y artículo 301 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

7. Notificado a los interesados el decreto a que se hace referencia los números anteriores, con expresión de los recursos pertinentes, y comprobado su incumplimiento los Servicios Técnicos emitirán nuevo informe y redactarán el proyecto con indicación del presupuesto de las obras ordenadas. Para el caso de urgencia y peligro, en el informe se indicará el coste estimado de las obras, redactándose posteriormente el proyecto de ejecución.

8. A la vista de este informe la Comisión de Gobierno o el Alcalde adoptarán acuerdo requiriendo al propietario a la ejecución de la orden efectuada que, de no ser cumplida en el perentorio plazo que se le conceda, se llevará a cabo por el Ayuntamiento, con cargo al obligado. En el caso de urgencia las obras se llevarán a cabo conforme a lo establecido en el Pliego de Condiciones que figure en el oportuno concurso. Simultáneamente y como medida cautelar, decretará el cobro del importe total estimado de las obras a realizar, conforme autoriza el artículo 98 de la Ley 30/1992, que se considera efectuado con carácter provisional y en calidad de depósito.

9. Asimismo, se procederá a la incoación del expediente sancionador por infracción urbanística, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 10, apartado 3, del Reglamento de Disciplina Urbanística.

10. Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exija, a cuyo efecto la Alcaldía Presidencia ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas. Si el propietario no cumplierse lo ordenado en el plazo que se señale, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria, conforme al artículo 98 de la Ley 30/1992.

11. En los casos de urgencia debidamente razonada en el informe técnico las obras se comenzarán en el plazo indicado, sin perjuicio de solicitar posteriormente la correspondiente licencia en el plazo que se indica. Deberán, asimismo, especificarse las condiciones en que hayan de ejecutarse las obras, cuyo control se llevará en la forma que se especifica en la sección siguiente.

12. Para la conservación y rehabilitación de la Iglesia de San Miguel y la Torre Alquería, se atenderá a las potestades que la Ley de Patrimonio Histórico Andaluz otorga a la Consejería de Cultura y al Ayuntamiento. Los propietarios tendrán los deberes de conservación y mantenimiento que establece la Ley de Patrimonio Histórico Andaluz, Ley 1/1991, de 3 julio y el Decreto 32/1993, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

#### ARTÍCULO 55. ADECENTAMIENTO DE EDIFICIOS Y ESPACIOS

1. El Alcalde también podrá ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas y espacios visibles desde la vía pública.

2. Las obras se ejecutarán con cargo a los propietarios si se contuvieran dentro del deber definido en la Legislación Urbanística o supusieran

un aumento del valor del inmueble hasta donde este alcance y con cargo a los fondos del Ayuntamiento cuando rebasen estos límites para obtener un mayor interés general.

3. Ordenada de oficio la incoación pertinente, se emitirá informe por los Servicios Municipales, en el que conste:

- Descripción de las obras de conservación y, en su caso, de reforma que se estiman precisas a los intereses turísticos o estéticos.
- Valoración de los mismos, a los efectos previstos en el apartado 2 del presente artículo.
- Determinación de los plazos de comienzo y ejecución de las obras relacionadas.

4. Se continuará el expediente aplicándose, en lo que le concierne, las prescripciones contenidas en los apartados 5 a 10 del artículo anterior.

5. Para la conservación y rehabilitación de la Iglesia de San Miguel y la Torre Alquería, se atenderá a las potestades que la Ley de Patrimonio Histórico Andaluz otorga a la Consejería de Cultura y al Ayuntamiento. Los propietarios tendrán los deberes de conservación y mantenimiento que establece la Ley de Patrimonio Histórico Andaluz, Ley 1/1.991 de 3 Julio y el Decreto 32/1.993 de 16 de Marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

#### ARTÍCULO 56. DECLARACIÓN DEL ESTADO DE RUINA

1. La declaración de estado ruinoso de los edificios procederá en los siguientes supuestos:

- Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.
- Si el coste de la reparación es superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor solar.
- Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

2. El procedimiento de declaración del estado de ruina podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier interesado.

3. La declaración del estado de ruinoso de las edificaciones corresponderá a la Comisión de Gobierno, que adoptará alguno de los siguientes pronunciamientos:

- Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición.
- Declarar en estado de ruina parte del inmueble, cuando esa parte tenga independencia constructiva del resto, ordenando asimismo su demolición.
- Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato público del inmueble, determinándose las obras necesarias que debe de realizar el propietario.

4. En los supuestos de urgencia y peligro, el Alcalde acordará el desalojo de los ocupantes y adoptará las medidas referidas a la seguridad del inmueble.

5. Para las decisiones que afecten a la Iglesia de San Miguel y la Torre Alquería, se seguirá el procedimiento establecido en la Ley 16/1985 y en la Ley 1/1991, de 3 de julio, del Patrimonio Histórico Andaluz.

## CAPÍTULO VI

### PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

#### ARTÍCULO 57. OBRAS DE EDIFICACIÓN SIN LICENCIA O SIN AJUSTARSE A SUS DETERMINACIONES EN CURSO DE EJECUCIÓN

1. Cuando se estuvieran ejecutando obras sin licencia el Ayuntamiento dispondrá la suspensión inmediata de dichos actos y, previa la tramitación de oportuno expediente, adoptará alguno de los acuerdos siguientes:

- a) Si las obras fuera incompatibles con la ordenación vigente, se decretará su demolición a costa del interesado en todo caso, procediéndose a la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno, si el propietario no hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico o hubiera transcurrido el plazo para solicitar licencia.
- b) Si las obras fueran compatibles con la ordenación vigente y el interesado hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico, se le requerirá para que en el plazo de dos meses, solicite la preceptiva licencia. De no tener adquirido dicho derecho o no solicitarse licencia, se acordará la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno correspondiente, con las obras existentes al tiempo de la suspensión.

2. Cuando las obras se realizasen contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución, el Ayuntamiento dispondrá su suspensión inmediata y, previa la tramitación del oportuno expediente, el ajuste de las obras a la licencia u orden citadas, en el plazo que se señale, que no podrá exceder del fijado en dichos actos para finalizar las obras. La falta de ajuste en el mencionado plazo determinará la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno correspondiente y de las obras realizadas de conformidad con la licencia u orden que puedan mantenerse, deduciéndose del justiprecio los costes de demolición que sean precisos.

**ARTÍCULO 58. OBRAS TERMINADAS SIN LICENCIA O SIN AJUSTARSE A SUS DETERMINACIONES**

1. Si hubiere concluido una edificación sin licencia, el Ayuntamiento, dentro del plazo de cuatro años a contar desde la total terminación de las obras, adoptará, previa la tramitación del oportuno expediente, alguno de los acuerdos siguientes:

- a) Si la edificación fuera conforme con el planeamiento, se requerirá al interesado para que en el plazo de dos meses solicite la oportuna licencia. Esta deberá otorgarse si se hubiera ya adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico. En otro caso, la licencia quedará condicionada a que, en el plazo que se fije, se cumpla o garantice el deber de urbanizar y se abone, en su caso, el aprovechamiento materializado en exceso sobre el susceptible de apropiación, por su valor urbanístico.

Procederá la expropiación o venta forzosa del terreno con la edificación, en los casos en que no se solicite la licencia o se incumplan las referidas condiciones.

b) Si la edificación fuera disconforme con el planeamiento, se dispondrá su demolición.

Procederá la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno cuando al tiempo de su terminación no se hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico o hubiera transcurrido el plazo para solicitar licencia. En otro caso, habrá de solicitarse en el plazo que se señale.

2. Si se hubiere concluido una edificación contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución, el Ayuntamiento, dentro del plazo de cuatro años, previa la tramitación del oportuno expediente, requerirá al interesado para que ajuste la edificación a la licencia u orden de ejecución o solicite la oportuna licencia en el plazo de dos meses. Desatendido el requerimiento, se dispondrá la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno correspondiente y las obras realizadas, de conformidad con la licencia u orden de ejecución que puedan mantenerse, deduciéndose del justiprecio los costes de las demoliciones precisas.

**ARTÍCULO 59. OTROS ACTOS SIN LICENCIA O SIN AJUSTARSE A SUS DETERMINACIONES**

Cuando algún acto distinto de los regulados en el artículo anterior y precisado de licencia se realizase sin esta o en contra de sus determinaciones, el Ayuntamiento dispondrá la cesación inmediata de dicho

acto, debiendo el interesado solicitar licencia o ajustar la actividad a la ya concedida, en el plazo de dos meses.

En defecto de solicitud de licencia o cuando esta no pueda concederse por disconformidad con la ordenación vigente, se procederá a impedir definitivamente dicha actividad y, en su caso, a ordenar la reposición de los bienes afectados al estado anterior al incumplimiento de aquella.

**ARTÍCULO 60. SUJECCIÓN A OTROS REGÍMENES**

Lo dispuesto en los tres artículos anteriores se entenderá sin perjuicio de la imposición de las sanciones que procedan y de las facultades que correspondan a las autoridades competentes, en virtud del régimen específico de autorización o concesión a que estén sometidos determinados actos de edificación.

**ARTÍCULO 61. SUBROGACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA**

En las actuaciones sin licencia u orden de ejecución, las medidas reguladas en este capítulo serán acordadas por el órgano autonómico competente, si requerido el Ayuntamiento a estos efectos, no las adoptará en el plazo de un mes, a contar desde la recepción del requerimiento.

**ARTÍCULO 62. SUSPENSIÓN DE LICENCIAS Y PARALIZACIÓN DE OBRAS**

1. El Alcalde dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia u orden de ejecución y consiguientemente la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo, cuando el contenido de dichos actos administrativos constituya manifiestamente una infracción urbanística grave.

2. El Alcalde procederá, en el plazo de tres días, a dar traslado directo de dicho acuerdo a la Sala de lo Contencioso-Administrativo competente, a los efectos previstos en el artículo 118 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

3. Si la sentencia anulara la licencia la edificación realizada al amparo de la misma no quedará incorporada al patrimonio del propietario del terreno.

La resolución judicial que contenga dicha declaración se notificará al Registro de la Propiedad para su debida constancia.

4. El valor del terreno, a todos los efectos, será el correspondiente al grado de adquisición de facultades urbanísticas cuando se solicitó licencia.

5. En el supuesto de que el propietario no hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico cuando solicitó la licencia anulada, procederá la expropiación del terreno o su venta forzosa. En el caso de que hubiera adquirido dicho derecho, deberá solicitar nueva licencia.

6. El plazo para solicitar la citada licencia será de un año a contar desde el requerimiento que a tal efecto se formule al interesado.

7. Lo dispuesto en los números anteriores se entiende sin perjuicio de las sanciones procedentes.

**ARTÍCULO 63. REVISIÓN DE LICENCIAS U ÓRDENES DE EJECUCIÓN**

1. Las licencias u órdenes de ejecución cuyo contenido constituya manifiestamente alguna de las infracciones urbanísticas graves definidas en esta Ley deberán ser revisadas dentro de los cuatro años desde la fecha de su expedición por la Corporación Municipal que las otorgó a través de alguno de los procedimientos del Artículo 102 y siguientes de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimientos Administrativo Común.

2. Anulada la licencia en el procedimiento previsto en el número anterior, se estará a lo dispuesto en el apartado 3 del artículo anterior.

3. Lo dispuesto en los números anteriores se entiende sin perjuicio de las sanciones procedentes.

**ARTÍCULO 64. MEDIOS DE RESTAURACIÓN DEL ORDEN URBANÍSTICO EN ZONAS VERDES, ESPACIOS LIBRES Y SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO**

1. Los actos de edificación o uso del suelo relacionados en el artículo 242 de la Ley 1/1997, de la CAA que se realicen sin licencia u orden de ejecución sobre terrenos calificados como zonas verdes o espacios libres quedarán sujetos al régimen jurídico establecido en el artículo



248, mientras estuvieren en curso de ejecución, y al régimen previsto en el artículo 249 de la citada Ley, cuando se hubieren consumado sin que tenga aplicación la limitación de plazo que establece dicho artículo.

2. Las licencias u órdenes que se otorgaren con infracción de la zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos serán nulas de pleno derecho. Mientras las obras estuvieren en curso de ejecución se procederá a la suspensión de los efectos de la licencia y la adopción de las demás medidas previstas en el artículo 242 de la Ley 1/1997, de la CAA. Si las obras estuvieren terminadas, se procederá a su anulación de oficio por los trámites previstos en el artículo 102 de la Ley 30/1992.

## TÍTULO II

### Sistemas Generales y Locales

#### ÍNDICE

- CAPÍTULO I. OBTENCIÓN DE TERRENOS DOTACIONALES  
CAPÍTULO II. CLASES DE SISTEMAS GENERALES

#### CAPÍTULO I

##### OBTENCIÓN DE TERRENOS DOTACIONES

###### ARTÍCULO 1. DEFINICIÓN Y TIPOS

1. Los sistemas integrantes de la estructura urbanística, (en adelante sistemas), son el conjunto de elementos que, relacionados entre sí, contribuyen a lograr el desarrollo urbano en coherencia con el modelo territorial propuesto por el planeamiento.

2. Se distinguen dos tipos de sistemas:

- SISTEMAS GENERALES:** Son el conjunto de elementos integrantes de la estructura general y orgánica del territorio cuyo ámbito de utilización se ejerce a escala municipal o superior y, en particular, se refieren a comunicaciones, equipamiento comunitario, espacios libres e infraestructuras básicas del territorio.
- SISTEMAS LOCALES:** Son el conjunto de elementos cuyo ámbito de utilización, en razón de su tamaño y carácter, se limita a una parte concreta del núcleo urbano (existente o futuro), y se refieren a los usos de red viaria, infraestructura y al denominado "equipo público" constituido por parques y jardines, áreas peatonales y equipamientos, según se define en las Normas Reguladoras de los Usos de estas Normas Subsidiarias.

###### ARTÍCULO 2. SISTEMAS Y TITULARIDAD JURÍDICA DEL SUELO

1. La calificación de sistema implica la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos de acuerdo con lo que dispone el artículo 132 de la Ley del Suelo.

2. Se exceptúan de lo previsto en el apartado anterior los equipamientos existentes en la actualidad o los nuevos que específicamente se determinan como de titularidad y dominio privado, mientras mantengan idéntico destino o uso de los terrenos. La eventual modificación del destino o uso constituye título suficiente para su incorporación al dominio público a través de los medios legales oportunos.

3. Los terrenos que el planeamiento afecta a sistemas locales, en cuanto sean adquiridos por cesión obligatoria y gratuita, o por cualquier otro título, son de dominio público.

4. La titularidad y afectación pública no excluye la concesión de incluso el derecho de superficie, en aquellos sistemas en que tal modo de gestión o aprovechamiento sea compatible con el destino previsto en estas Normas Subsidiarias.

###### ARTÍCULO 3. OBTENCIÓN DE TERRENOS PARA SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANO

La obtención de los terrenos destinados a sistemas generales en suelo urbano se producirá mediante expropiación o por cesión gratuita

a cuenta de unidades de ejecución con exceso de aprovechamiento en suelo apto para urbanizar.

###### ARTÍCULO 4. OBTENCIÓN DE TERRENOS PARA SISTEMAS GENERALES EN SUELO NO URBANIZABLE

La obtención de terrenos destinados a sistemas generales en suelos no urbanizables se producirá mediante expropiación.

###### ARTÍCULO 5. OBTENCIÓN DE TERRENOS PARA DOTACIONES LOCALES EN SUELO URBANO

Los terrenos afectos a dotaciones públicas de carácter local incluidos en unidad de ejecución son de cesión obligatoria y gratuita mediante los instrumentos redistributivos de cargas y beneficios.

Si los terrenos afectos a las antes mencionadas dotaciones no se encuentran incluidos en unidades de ejecución se obtendrán por expropiación.

###### ARTÍCULO 6. OBTENCIÓN DE TERRENOS PARA DOTACIONES LOCALES EN SUELO APTO PARA URBANIZAR

Los terrenos afectos a dotaciones locales en suelo apto para urbanizar son de cesión obligatoria y gratuita mediante los instrumentos redistributivos de cargas y beneficios.

###### ARTÍCULO 7. DESTINO DE LOS SUELOS DE SISTEMAS

Los sistemas de uso y dominio público y los de uso público o colectivo y de titularidad privada existentes en el momento de la aprobación inicial de estas normas continuarán afectados a idéntico uso salvo que estas Normas Subsidiarias prevean expresamente su modificación.

Los suelos de sistemas que el Ayuntamiento adquiera en la gestión de las normas por cualquiera de las modalidades descritas en los artículos precedentes estarán afectados al uso y servicio que determinan las presentes normas, con las excepciones que se señalan.

###### ARTÍCULO 8. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

1. En desarrollo de las previsiones contenidas en estas normas subsidiarias todos los sistemas generales no existentes a la entrada en vigor de la misma o incluso los ya existentes susceptibles de modificación serán objeto de redacción de Planes Especiales a excepción de los que, por encontrarse sobre suelo apto para urbanizar, puedan ser incluidos en Planes Parciales.

2. En dichos planes se determinará, tanto el procedimiento para su obtención en su caso, como la normativa y condiciones de ejecución a través de los correspondientes Proyectos de Urbanización y Edificación.

3. Para la realización de las obras de urbanización, incluso para las de reforma, ampliación o mantenimiento en los ya existentes, será preceptiva la concesión de la correspondiente licencia municipal.

###### 9. EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS LOCALES

1. Podrán ejecutarse, en general y una vez obtenida la titularidad, por el organismo que haya de ostentarla, directamente, puesto que al estar todos ellos localizados sobre suelo urbano o apto para urbanizar en ejecución, habrá sido ya definida su normativa de uso y edificación en las correspondientes de estas Normas Subsidiarias o de los Planes Parciales, de los que provengan.

2. Se exceptúan los casos para los que se determine la redacción de Proyectos de Urbanización y/o de edificación, estando sujetos a la concesión de licencia municipal.

3. La ejecución se realizará a través de la redacción de proyectos de urbanización y/o de edificación, estando sujetos a la concesión de licencia municipal.

###### 10. DESARROLLO Y CONTINUIDAD DE LOS SISTEMAS

Los Sistemas Generales se desarrollarán paralelamente con la ejecución del planeamiento y urbanización de los sectores o áreas de actuación que los incluyen, previa su aprobación.

No obstante lo anterior, ninguna parte de suelo destinada a Sistema General podrá desarrollarse como tal sin quedar integrada en el Sistema o Red General de que se trate.



A este efecto el desarrollo de cualquier sector o área de actuación en suelo urbanizable o urbano implica la aceptación, por parte del agente actuante, de la obligación de conectar la parte de los sistemas correspondientes al ámbito de su actuación con los ejes fundamentales del sistema de que se trate, bien a través de la conexión con tramos intermedios ya existentes, bien por la ejecución directa de los que resten por ejecutar, independientemente del tipo de suelo en que se desarrollen.

#### 11. PLANEAMIENTO ESPECIAL DE LOS SISTEMAS GENERALES

El sometimiento de determinados Sistemas Generales a Plan Especial previo a su ejecución, no implica una ausencia o deficiencia de determinaciones de estas normas.

En el desarrollo de las presentes normas, podrán redactarse Planes Especiales en los casos en que la complejidad de ejecución de estos Sistemas Generales, así lo requiera, a juicio de los órganos de gestión municipales o aquellos que deben diseñarse con mayor detalle del que permite un documento de planeamiento como el constituido por estas NNSS, para orientar más cuidadosamente el Proyecto de Urbanización y Obras con el que se abordan de modo directo este tipo de actuaciones.

## CAPÍTULO II

### CLASES DE SISTEMAS GENERALES

#### ARTÍCULO 12. CLASIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS

1. Se podrán dividir los sistemas en:

- a) Sistema Viario.
  - 1) Sistema General Viario (SGV).
  - 2) Sistema Local Viario (SLV).
- b) Sistema de Equipamiento Comunitario.
  - 1) Sistema General de Equipamiento (SGE).
  - 2) Sistema Local de Equipamiento (SLE).
- c) Sistema de Espacios Libres.
  - 1) Sistema General de Espacios Libres (SGEL).
  - 2) Sistema Local de Espacios Libres (SLEL).
- d) Sistema de Infraestructuras Urbanísticas.
  - 1) Sistema General de Infraestructuras (SGI).
  - 2) Sistema Local de Infraestructuras (SLI).

#### A. SISTEMA GENERAL VIARIO

##### ARTÍCULO 13. DEFINICIÓN

Es el destinado a uso viario según se define en las Normas Regulatorias de Usos de esta Normativa Urbanística y está constituido por el sistema general viario y complementado por el sistema local correspondiente.

Vinculados a estos sistemas están las estaciones de servicio y los almacenes, maquinarias y mantenimiento que tienen la consideración de equipamientos y las determinaciones referidas a ellas se incluyen en el Sistema General o local correspondiente.

Forman parte del sistema viario la red provincial (MA-427), las vías pecuarias y los caminos rurales.

##### ARTÍCULO 14. DESARROLLO

1. En suelo urbano, los planos determinan la amplitud y disposición de las vías. Los Planes Especiales y los Estudios de Detalle completarán esta ordenación, bien mediante la creación de nuevas vías públicas o bien mediante la definición de accesos para la ordenación interna de manzanas y parcelas, respectivamente.

2. En suelo urbanizable, los Planes Parciales completarán y precisarán en el ámbito del sector la ordenación de la red viaria establecida por las Normas Subsidiarias. En este sentido habrán de respetar el trazado y conexiones de las vías del Sistema General que, representadas en plano de las normas, estén incluidas en su perímetro o lindes con él, sin perjuicio de que su definición pormenorizada pueda suponer, por razones topográficas u otras de análoga naturaleza, pequeñas variaciones en su trazado. En todo, caso, el desarrollo del sistema se realizará con vías de la categoría mínima de calle principal, pudiendo desarrollarse el interior de las manzanas o áreas delimitadas por este tipo de vías con calles secundarias.

3. En la regulación del suelo no urbanizable se establece el régimen y medidas de las vías pecuarias y de los caminos. Por lo referente a las carreteras se estará a la legislación vigente.

4. Para la ejecución, reforma o ampliación de las carreteras y vías de enlace, travesía o penetración, el Ayuntamiento podrá considerar la necesidad de formular Planes Especiales para desarrollar las puestas contenidas en estas normas y para alterar sus condiciones de trazado, sin que ello implique Modificación de Elementos, siempre que dichas rectificaciones no supongan un cambio sustancial de la ordenación vigente.

#### ARTÍCULO 15. PLAN ESPECIAL MUNICIPAL DE CARRETERAS

Se realizará un plan municipal de carreteras que con la categoría de plan especial concrete la red municipal de carreteras locales, teniendo como base la que estas normas proponen. Su objetivo será asignar la comunicación interurbana de ámbito municipal, tomando como base la amplia red de caminos públicos existentes, en suelo no urbanizable o urbanizable, y el viario realizado en las diferentes zonas ya urbanizadas en el territorio.

#### ARTÍCULO 16. PROTECCIONES

Las zonas de protección de la red viaria general o local se establecen en los planos de ordenación de este Plan General (1:10.000, 1:2.000), sin perjuicio de las previstos en la legislación sectorial y las propias de esta normativa.

Por lo que se refiere a los caminos, serán de aplicación las limitaciones de uso y defensa particularmente establecidas para cada uno y en su defecto, la zona de protección será de 8 m medida a cada lado del eje actual.

En las vías pecuarias, la zona de protección coincide con el dominio público definido en el correspondiente proyecto de clasificación. La amplitud de la zona será pues el del ancho legal expresado en dicho Proyecto, salvo enajenaciones de terrenos sobrantes que se hubiesen efectuado.

Para las vías de comunicación que constituyan propuesta de planeamiento, la zona de protección estará constituida por la expresamente señalada en los planos y en ella se prohíbe todo uso que no tenga el carácter de agrícola, incluyéndose en la prohibición cualquier tipo de edificación. Una vez construida la vía propuesta, será de aplicación lo dispuesto anteriormente, en la forma que corresponda.

Dado que en las vías de comunicación, la zona de protección puede estar en ocasiones incluidas dentro de los espacios libres, se permitirá la ampliación de dichas vías con independencia de la calificación de estos suelos como espacios libres.

#### B. SISTEMAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

##### ARTÍCULO 17. DEFINICIÓN Y TIPOS

Constituido por el conjunto de elementos destinados al servicio público para la realización de actividades formativas, asistenciales, culturales, recreativas y, en general todas las que posibilitan el desarrollo de la personalidad humana, en forma colectiva, en el medio urbano. Está integrado por el Sistema General de Equipamiento Comunitario que se complementa, a su vez por el Sistema Local correspondiente.

##### ARTÍCULO 18. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO (SGE). DEFINICIÓN

Constituido por todos los elementos que se grafían en los planos de Estructura General y Orgánica del Territorio y de Estructura Urbana del núcleo, de estas NNSS.

##### ARTÍCULO 19. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN DEL SGE

1 Para los elementos del SG de equipamiento comunitario existentes en suelo urbano, se respetarán sus condiciones particulares de edificación. Los de nueva ordenación se adaptarán a la normativa específica de la instalación de que se trate, reglamentada por el organismo que tenga a su cargo el control de la misma. Los Planes Especiales podrán establecer condiciones especiales.

2. Los elementos de nueva ordenación, se adaptarán a las siguientes condiciones de edificación, salvo indicación en contra en la normativa particular.

- a) Educativo, sanitario y comercial:
  - Tipo de edificación: Exenta o alineada.
  - Ocupación máxima: 50 %.
  - Edificabilidad: 1 m<sup>2</sup>.t./m<sup>2</sup>.s.
  - Altura máxima: 3 plantas.
  - Separación a linderos: 3,00 m para edificación exenta.
- b) Deportivo:
  - Tipo de Edificación: Exenta o alineada.
  - Ocupación máxima: 30 %.
  - Edificabilidad: 0,30 m<sup>2</sup>.t./m<sup>2</sup>.s.
  - Altura máxima: 2 plantas.
  - Separación a linderos: 3,00 m para edificación exenta.
- c) Lúdico-recreativo:
  - Tipo de Edificación: Exenta o alineada.
  - Ocupación máxima: 50 %.
  - Edificabilidad: 1 m<sup>2</sup>.t./m<sup>2</sup>.s.
  - Altura máxima: 3 plantas.
  - Separación a linderos: 3,00 m para edificación exenta.
- d) Cementerio:
  - Ocupación máxima: 50 %.
  - Edificabilidad: 0,5 m<sup>2</sup>.t./m<sup>2</sup>.s.
  - Altura máxima: 7,5 m.

3. En suelo no urbanizable las condiciones de edificación son las reguladas en la normativa correspondiente.

#### ARTÍCULO 20. *CONDICIONES DE EDIFICACIÓN DEL SLE*

1. Para las instalaciones existentes o de nueva creación en suelo urbano regirán los parámetros de la zona en que se enclaven, siéndoles de aplicación la ordenanza correspondiente de aquella, pudiéndose aumentar, si fuera preciso, la ocupación de la parcela e incluso la altura, en una planta.

2. Aquellas que provengan de su determinación por Planes Especiales en suelo urbano, o Parciales en suelo urbanizable, se regirán según las condiciones que se fijen en los mismos.

#### ARTÍCULO 21. *EQUIPAMIENTOS PRIVADOS*

Entre los elementos constitutivos del sistema de equipamientos comunitario caracterizado por prestar un servicio de uso público, las normas incluye tanto los de titularidad pública como los de titularidad privada. A tal efecto se declara la posible y necesaria compatibilidad entre la condición de sistema y la titularidad privada en equipamientos tales como educativo, asistencial, cultural, deportivo, recreativo y espectáculos, de transporte, etc. Esta compatibilidad no exime del cumplimiento de los demás deberes legales y en particular de las cesiones de aprovechamiento.

Además de ello, las NNSS califican igualmente como equipamiento privado aquellos suelos elementos que, de titularidad privada, prestan un servicio colectivo privado, éste es, restringido a un grupo de personas bien por razón del dominio o propiedad de la cosa, bien por la pertenencia a una asociación, club o forma de organización similar.

#### C. SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES

##### ARTÍCULO 22. *DEFINICIÓN Y TIPOS*

1. Destinado al uso de espacios libres en general que incluye parques forestales, parques urbanos, jardines y áreas peatonales.

2. Está constituido por el Sistema General de Espacios Libres (SGEL) que se complementa por el Sistema Local correspondiente (SLEL).

##### ARTÍCULO 23. *CONDICIONES DE EDIFICACIÓN DEL SGEL*

1. En los Parques y jardines, la ocupación permitida para áreas urbanizadas u ocupadas por las instalaciones propias de los usos

complementarios o los de servicio, será como máxima del 10% de la superficie total. La edificabilidad máxima permitida para las instalaciones a realizar en la misma, será de 0,2 m<sup>2</sup>.t./m<sup>2</sup>.s medidos sobre la superficie máxima de ocupación.

2. Se tendrán en cuenta las condiciones particulares establecidas en las Normas Técnicas de Urbanización.

##### ARTÍCULO 24. *CONDICIONES DE EDIFICACIÓN DEL SLEL*

1. En las zonas ajardinadas, la ocupación permitida para las áreas urbanizadas u ocupadas por las instalaciones propias de los usos complementarios o los de servicio, será como máximo del 10% de la superficie total. La edificabilidad máxima permitida para las instalaciones a realizar en la misma, será de 0,2 m<sup>2</sup>.t./m<sup>2</sup>.s, medidos sobre la superficie máxima de ocupación.

2. Se tendrán en cuenta las condiciones particulares establecidas en las Normas Técnicas de Urbanización.

##### ARTÍCULO 25. *TITULARIDAD JURÍDICA DEL SUELO DE ÁREAS LIBRES*

Los elementos constitutivos del sistema de áreas libres, tanto los locales como los generales, son siempre de titularidad pública, obteniéndose bien mediante expropiación, cesión gratuita o compensación con excesos de aprovechamiento.

Con independencia a los anteriores pueden existir, y el plan así lo reconoce, zonas verdes o áreas libres de carácter privado. Estas zonas verdes o áreas libres de carácter privado son independientes de las reservas mínimas obligatorias exigidas por este Plan y por la Ley del Suelo, por lo que su existencia no puede suponer, en ningún caso, restricción de aquellos otros.

#### D. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS URBANÍSTICAS

##### ARTÍCULO 26. *DEFINICIÓN*

Se denomina así al conjunto de elementos de infraestructura básica, tales como abastecimiento de agua, saneamiento, eliminación de residuos sólidos y abastecimiento de energía eléctrica, destinados a la satisfacción de las necesidades de la población y de las actividades productivas o de cualquier otra índole que se asiente en el término municipal (SGI).

Dichos elementos son complementados a escala local por aquellas redes de distribución de las infraestructuras citadas destinadas a procurar en dichos ámbitos la satisfacción de las necesidades generadas por la vivienda, industria o actividad de cualquier otro signo (SLI).

##### ARTÍCULO 27. *CLASES*

Abastecimiento de agua: Captaciones, almacenamiento (embalses y depósitos) tratamiento y redes de distribución a los núcleos y las generales internas a los mismos.

- Saneamiento: Colectores exteriores a los núcleos, colectores generales de los núcleos, centros de depuración y vertido.

- Eliminación de residuos sólidos: Vertederos de basuras y centros de tratamiento.

- Abastecimiento de energía eléctrica: Centros de producción, redes de distribución en alta tensión y centros de transformación.

- Alumbrado público: Asociado a las vías interurbanas y urbanas, así como a los restantes sistemas.

- Servicio telefónico y telegráfico: Centrales de servicio y redes de distribución.

##### ARTÍCULO 28. *TITULARIDAD*

La titularidad y dominio serán siempre públicos sin perjuicio de las concesiones que para la explotación de determinados elementos puedan otorgarse, sometidas siempre al control de la Administración.

##### ARTÍCULO 29. *ZONAS DE PROTECCIÓN*

Por zonas de protección se entiende el espacio que, por razón de su inmediación a un elemento de este sistema y su vinculación con él,

no puede ser ocupado por la edificación. Su magnitud se acomodará a las siguientes medidas:

- Un cilindro de 12 m de diámetro con eje en él, de la canalización de que se trate, para las líneas principales de los sistemas generales (Alta tensión, conducción de Río Verde, Saneamiento Integral).
- En el resto de las canalizaciones el cilindro de protección tendrá un diámetro de 3 m.

En todo caso, las indicadas zonas de protección lo son con independencia de lo dispuesto en la legislación específica de la materia.

Siempre que sea posible, las redes discurrirán paralelas a las vías principales del sistema general viario, y emplazadas en el espacio de servidumbre correspondiente a estas.

### TÍTULO III

#### Normas reguladoras de los usos del suelo

#### ÍNDICE

CAPÍTULO I.	TIPOS Y CLASES DE USOS
CAPÍTULO II.	REGULACIÓN DE LOS USOS URBANOS
CAPÍTULO III.	REGULACIÓN DE LOS USOS NO URBANOS

#### CAPÍTULO I

##### TIPOS Y CLASES DE USOS

##### ARTÍCULO 1. CALIFICACIÓN DEL SUELO. USOS

La estructura orgánica del territorio se concreta con la definición y localización de las diferentes actividades humanas que pueden desarrollarse sobre él.

Denominamos calificación del suelo a la asignación a este de los usos correspondientes a dichas actividades.

En este capítulo se definen cuales son los usos que estas normas consideran y se establece su modo de regulación.

##### ARTÍCULO 2. TIPOS Y CLASES DE USOS

Los tipos y clases de usos considerados por estas Normas Generales son los siguientes:

- a) En relación con la estructura orgánica del territorio diferenciamos:
  - Usos urbanos.
  - Usos no urbanos.
- b) Por su grado de amplitud conceptual estas Normas consideran las siguientes clases de usos:
  - Usos generales.
  - Usos globales.
  - Usos pormenorizados.
  - Usos detallados.
- c) En relación con la obligatoriedad o posibilidad de su implantación:
  - Usos propuestos u ordenados.
  - Usos tolerados.
  - Usos prohibidos.
- d) Por la intensidad de su implantación en la zona a que se asignan se clasifican en:
  - Uso dominante o característico.
  - Uso secundario.
- e) Por la relación de compatibilidad entre ellos:
  - Complementarios.
  - Compatibles.
  - Incompatibles.
- f) Por el grado de accesibilidad para la población:
  - Uso público.
  - Uso privado.
  - Uso colectivo.
- g) Con respecto a los usos existentes, estos pueden ser:
  - Consolidados.
  - Fuera de ordenación.

h) Por su permanencia pueden ser:

- Estables.
- Provisionales.

##### ARTÍCULO 3. USOS URBANOS

Los Usos Urbanos son aquellos cuya integración da lugar al crecimiento y desarrollo de las áreas urbanas, asentándose sobre estas o siendo necesarios para su existencia.

##### ARTÍCULO 4. USOS NO URBANOS

Los usos no urbanos son los que se asientan sobre el territorio sin producir su ocupación urbana y cuya actividad es independiente de esta, o bien aquellos otros que por razones de incompatibilidad con el núcleo urbano se emplazan lejos de él.

##### ARTÍCULO 5. USOS GENERALES

Los usos generales se corresponden con las actividades básicas del ser humano más el soporte de infraestructuras preciso para que sean posibles.

- Uso residencial.
- Uso productivos.
- Usos de sistemas y dotaciones.

##### ARTÍCULO 6. USOS GLOBALES

Los usos globales son los que se asignan globalmente a grandes áreas del territorio. Constituyen piezas básicas y directrices para el desarrollo del planeamiento. En suelo urbanizable se determina el que corresponde a cada sector.

Se han establecido a partir de los usos generales y atendiendo a las características concretas del territorio y el modelo de desarrollo elegido.

##### ARTÍCULO 7. USOS PORMENORIZADOS

Los usos pormenorizados son los que se obtienen por desagregación matizada de los usos globales.

Se asignan a áreas de actuación, polígonos, manzanas, solares, edificios o parte de ellos, dependiendo de las características y requerimientos específicos de cada actividad.

Estas normas determinan los usos pormenorizados en el suelo urbano.

Los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle concretarán su distribución en los ámbitos que les correspondan.

##### ARTÍCULO 8. USOS DETALLADOS

Los usos detallados son actividades específicas y concretas que detallan los usos pormenorizados. La localización de estos usos debe quedar en general al libre albedrío de la población. Se regirán por las disposiciones y reglamentos que les sean de aplicación. No obstante, el Ayuntamiento podrá dictar normas que reglamenten el emplazamiento, instalación y desarrollo de las actividades que lo requieran.

Este Plan contiene el detalle de algunas localizaciones concretas por razones de especial idoneidad.

##### ARTÍCULO 9. USOS PROPUESTOS U ORDENADOS

Los usos propuestos u ordenados son los que estas NNSS asignan a las diferentes áreas, sectores, zonas, manzanas o parcelas del territorio. Cualquier actuación se pretenda realizar habrá de respetar estos usos propuestos.

##### ARTÍCULO 10. USOS TOLERADOS

Los Usos Tolerados son aquellos distintos de los ordenados, que estas normas mencionan explícitamente como tolerables en ámbitos concretos y con los condicionantes que establezca.

##### ARTÍCULO 11. USOS PROHIBIDOS

Los Usos Prohibidos son aquellos que estas NNSS prohíbe expresamente, bien en zonas concretas o en todo el territorio.

**ARTÍCULO 12. USO DOMINANTE**

El Uso Dominante es aquel que caracteriza cada parcela, zona, sector o área del territorio, por ser el de implantación mayoritaria en ella.

**ARTÍCULO 13. USOS SECUNDARIOS**

Los usos secundarios son aquellos de implantación minoritaria en el ámbito de que se tratan.

**ARTÍCULO 14. USO COMPLEMENTARIO**

El Uso Complementario es aquel que, por exigencias de la legislación urbanística y por el propio planeamiento, tendrá que existir en cualquier caso como equipamiento o dotación necesaria derivada del uso dominante y en una proporción determinada en relación este.

**ARTÍCULO 15. USO COMPATIBLE**

El uso compatible es aquel que puede coexistir con el uso dominante sin perder ninguno de ambos las características y efectos que son propios. Todo ello sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción en la intensidad relativa de los mismos.

**ARTÍCULO 16. USO INCOMPATIBLE**

El uso Incompatible es aquel que, por su incompatibilidad con el uso dominante, debe quedar excluido en el ámbito en que se señala.

**ARTÍCULO 17. USO PÚBLICO**

El uso público es el que desarrolla sobre un bien de titularidad pública o de titularidad privada gestionado por la administración que posibilite su utilización y disfrute a todos los miembros de la comunidad.

**ARTÍCULO 18. USO PRIVADO**

El uso privado es el que no estando comprendido en el apartado de colectivo, se realiza por particulares en bienes de propiedad privada, estando limitada su utilización por razón de dominio o propiedad sobre la cosa.

**ARTÍCULO 19. USOS COLECTIVOS**

Los usos colectivos son los de naturaleza privada destinados al público y a los que se accede por la pertenencia a una asociación, agrupación, club o forma de organización similar, o por el pago de una cuota, precio o contraprestación.

**ARTÍCULO 20. USOS EXISTENTES**

Se denominan usos existentes a los que estuviesen implantados en edificios, terrenos o instalaciones con anterioridad a la vigencia de estas NNSS.

**ARTÍCULO 21. USO CONSOLIDADO**

El uso consolidado es el uso existente que es compatible con los que estas normas establecen.

**ARTÍCULO 22. USO FUERA DE ORDENACIÓN**

1.º Se consideran fuera de ordenación los usos existentes que se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Tener declaración expresa de fuera de ordenación en estas normas por resultar incompatible o prohibido con el uso propuesto.
- b) Tener declaración expresa de fuera de ordenación y por iguales razones por los Planes Especiales o Parciales que en desarrollo de estas normas se formulen.
- c) Porque los efectos que produce la actividad, ya sean ruidos, trepidaciones, olores, humos, contaminación, radioactividad o de otra naturaleza, sobrepasen los umbrales máximos señalados en estas normas, Ordenanzas Municipales o cualquier otra disposición que sea de aplicación por razones de seguridad, salubridad o tranquilidad del vecindario.

2.º Los usos declarados fuera de ordenación como resultado de encontrarse incurso en alguno de los supuestos regulados en apartado c) del número anterior, podrán no obstante alcanzar la situación de compatible mediante la adopción de las medidas correctoras pertinentes de modo que los efectos de cualquier tipo que produzca la actividad se sitúen dentro de los umbrales permitidos por las presentes normas.

Sin perjuicio de lo establecido por disposiciones especiales, el plazo máximo para la adopción de las medidas de adaptación, se fija en dos años desde la aprobación definitiva de estas normas.

3.º Las edificaciones o instalaciones que albergan usos en situaciones de fuera de ordenación quedan sujetas al régimen señalado en la Legislación Urbanística, por lo que no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, orante y conservación del inmueble.

No estarán comprendidas en este concepto las obras que se realicen con los fines previstos en el número 2 de este artículo.

**ARTÍCULO 23. USOS ESTABLES**

Los usos estables son aquellos que requieren obras o instalaciones de carácter permanente.

**ARTÍCULO 24. USOS PROVISIONALES**

Se consideran usos provisionales los que no estando prohibidos por estas NNSS, se establezcan de manera temporal, no requieran obras e instalaciones permanentes, y no dificulten la ejecución del Planeamiento.

Estos usos podrán autorizarse con arreglo a los requisitos y condiciones previstos en el artículo 17 de la Ley 6/1998, debiendo renovarse dicha autorización anualmente. En el caso de que no se solicite dicha renovación o fuese denegada por el Ayuntamiento, las obras que albergaren tales usos serán demolidas por el propietario en un plazo máximo de tres meses y sin derecho a indemnización alguna.

**ARTÍCULO 25. REGULACIÓN GENERAL DE LOS USOS**

En relación con la clasificación del suelo que estas normas contienen, la regulación de los usos se establece del siguiente modo:

- 1.º Estas normas aplican los usos generales a la totalidad del territorio, proponen un uso global para cada espacio y determinadas prohibiciones o protecciones desarrollándolo pormenorizado en las áreas urbanas.
- 2.º En el suelo urbano, como queda dicho, se asigna usos pormenorizados a todas las manzanas y áreas de suelo. Este uso es el que se considera característico o dominante y puede entrañar la necesidad de la implantación de usos complementarios.

Los usos secundarios habrán de ser siempre compatibles con el uso dominante. En algunos casos se establecen tolerancias o prohibiciones específicas.

Para determinadas parcelas estas normas fijan el uso detallado por razones de especial idoneidad.

Los Planes Especiales de Reforma Interior y los Estudios de Detalle podrán a su vez establecer determinaciones más concretas, asignando usos detallados.

- 3.º En el suelo apto para urbanizar, las normas asigna un uso global a cada área del suelo, localiza el emplazamiento de los sistemas generales y propone usos pormenorizados para elementos aislados de especial interés. También predetermina la localización de las zonas verdes dentro de algunas áreas residenciales y los sectores sobre los que habrán de realizarse los planes parciales que desarrollarán la pormenorización de los usos globales.
- 4.º En el suelo no urbanizable, estas normas definen y localizan los usos globales, no urbanos, y regula la posible aparición de usos aislados, al establecer los dominantes, complementarios, compatibles y prohibidos para cada categoría de suelo.



## CAPÍTULO II

## REGULACIÓN DE LOS USOS URBANOS

ARTÍCULO 26. *EL USO GENERAL RESIDENCIAL*

Se corresponde con las áreas de suelo destinados al alojamiento de las personas. Se consideran los siguientes usos globales y pormenorizados.

## A) USOS GLOBALES

- Residencial tradicional o en núcleo autóctono: Es el uso de las áreas de habitación en los núcleos de población tradicionales, y sus ampliaciones ocupadas fundamentalmente por la población autóctona y su crecimiento vegetativo o inmigratorio.
- Residencial turístico: Se denomina así al uso del suelo ocupado por las urbanizaciones de reciente o futura creación cuya población es fundamentalmente foránea. Mayoritariamente son viviendas para vacaciones.

## B) USOS PORMENORIZADOS

- Residencial extensivo  
Vivienda unifamiliar: Se entiende por esta, aquella cuya propiedad se delimita por división vertical.  
Los usos detallados correspondientes pueden ser:  
– Aislada, adosada, en hilera, agrupada, etc.  
Residencial intensivo: Edificación de viviendas cuya propiedad se delimita por división horizontal.  
Los usos detallados correspondientes pueden ser: En manzana cerrada, bloque abierto, agrupación singular, pueblo mediterráneo, etc.

ARTÍCULO 27. *EL USO GENERAL PRODUCTIVO*

Incluye las actividades del sector industrial.

## A. EL USO GLOBAL INDUSTRIAL

- El uso global industrial: Actividades de transformación de materias o de conservación, almacenamiento y distribución al por mayor de bienes y equipos.  
Se incluyen las actividades relacionadas con el automóvil, como garajes, talleres, estaciones de servicios y gasolineras.

## B. USOS PORMENORIZADOS

- Industrias de 1.ª categoría. Compatibles con los alojamientos para personas: Son aquellas industrias que utilizan maquinaria movida a mano o por motores de potencia inferior a 20 KW., que no produzcan vibraciones perceptibles ni ruido superior a 55 decibelios (dBA), ni origina molestias al exterior del local en que estén ubicados sin emanaciones o peligros especiales.  
Los servicios e instalaciones necesarios para los alojamientos (climatización, ascensores, etc.) si hubieran de superar los límites de potencia establecidos en el párrafo anterior, se dotarán de medidas correctoras que mantengan los niveles de peligrosidad y molestias dentro de lo establecido.
  - Usos detallados: Garajes públicos y privados, pequeños talleres artesanales, almacenes de pequeño tamaño anejos a actividades implantadas en la misma zona, etc.
- Industrias de 2.ª categoría. Compatibles con la zonificación residencial: Potencia máxima permitida de 60 KW. Nivel máximo de ruido admisible 70 decibelios.  
En todo caso las industrias de esta categoría se emplazarán en parcela exenta, rodeada por red viaria o espacio libre.
  - Usos detallados: Estación de servicio, gasolinera, almacenes ligados a actividades implantadas en el mismo área, que no generen tráfico intenso ni pesado.

- Industrias de 3.ª categoría: Solo se instalarán en zona cuyo uso global sea el industrial.  
Nivel máximo de ruido admisible 100 decibelios.
  - Usos detallados: Mediana y gran industria y almacenes de materiales en general.
- Industrias de 4.ª categoría. Incompatibles con el medio ambiente: Deberán estar alejadas un mínimo de 250 m. de cualquier zona urbana o suelo urbanizable.
  - Usos detallados: Planta de elaboración de hormigones y asfaltos.

Se declara incompatible para todo el término la instalación de “Cementerio de coches” o almacenamiento masivo de material inservible, en general.

ARTÍCULO 28. *EL USO GLOBAL TERCIARIO*

Actividades productivas ligadas al comercio o a la prestación de servicios.

## A) USOS PORMENORIZADOS

- Comercio: Espacios o locales abiertos al público destinados a la compraventa o permuta de mercancías al por menor y su almacenamiento inmediato, o a la prestación de servicios.
  - Usos detallados: Mercado, supermercado, tiendas de todo tipo, peluquerías, saunas, etc.
- Oficinas: Actividades de prestación de servicios privados de tipo burocrático o de gestión.
  - Usos detallados: Despachos profesionales, oficinas de gestión, etc.
- Hostelería: Actividades de preparación y expedición de comidas y bebidas.
  - Usos detallados: Cafés, bares, restaurantes, etc.
- Recreativos: Espacios locales destinados al público para su entretenimiento, recreo o diversión, tales como discotecas, casinos, bingos, billares, salas de juego con máquinas tragaperras, clubs, salas de reuniones, etc.

Este uso se admite únicamente en planta baja o edificio exclusivo.

ARTÍCULO 29. *EL USO GENERAL DE DOTACIONES*

Este uso general se refiere al conjunto de elementos, que permiten el desarrollo de la vida en común en las áreas urbanas. Los usos globales coinciden con los sistemas de la estructura general y orgánica del territorio.

- a) Uso global de viario: Comprende los espacios y elementos destinados a la circulación de personas, vehículos y mercancías: Sistema Viario.
- b) Uso de equipamiento: Comprende los espacios y construcciones destinados a satisfacer las necesidades de la población en cuanto comunidad socialmente organizada: Sistema de Equipamiento.
- c) Uso de infraestructuras: Se refiere este uso global a los elementos e instalaciones precisas para el establecimiento y correcto funcionamiento de los servicios urbanos, y a los suelos en que se ubican.

La reglamentación y regulación de estos usos se desarrolla en el capítulo de estas normas referentes a los sistemas generales.

La pormenorización que contempla el plan es el siguiente:

## A. USO GLOBAL: VIARIO

Usos pormenorizados

1. Autovía: Vía rápida de circulación interurbana.
2. Carretera: Vía de circulación interurbana.
3. Calle: Vías de circulación urbana.
4. Aparcamientos: Espacios destinados al estacionamiento de vehículos.

5. Vías peatonales.
6. Caminos y vías pecuarias.

## B. USO GLOBAL DE EQUIPAMIENTO

### Usos pormenorizados

1. Área libres: Son las áreas urbanas liberadas de la edificación para el uso y disfrute público del espacio.

Como usos detallados se consideran:

- Zonas verdes: Parques y jardines urbanos: Espacios destinados en porcentaje mayoritario a la plantación de especies vegetales con fines recreativos y ornamentales.
- Áreas Peonales: Plazas: Espacios libres con pavimentación y mobiliario urbano adecuados.
- Áreas de Juego: Espacios acotados con dotación de elementos para juegos infantiles.

Son los suelos destinados a estos usos se podrán realizar exclusivamente pequeñas construcciones o instalaciones, preferentemente con carácter provisional o desmontables destinadas a actividades o servicios complementarios: Kioscos de prensa o de bebidas, almacenes de útiles de jardinería, etc.

2. Equipamiento docente: Comprende el conjunto de espacios o locales dedicados a actividades de educación y formación técnica o científica.

- Guarderías.
- Centros Escolares de EGB o BUP.
- Centros de Formación Profesional.
- Academias.
- Institutos.
- Universidades y Centros de Investigación.

3. Deportivo: Los espacios o locales destinados a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte y la cultura física.

- Estadios, campos de fútbol y de deportes al aire libre en general.
- Centros deportivos o polideportivos cubiertos.
- Clubs deportivos y sus instalaciones sociales. Puertos deportivos.

4. Administrativo e institucional: Espacios y locales destinados a las actividades propias de cualquier Administración Pública. Ayuntamiento, oficinas y dependencias de todo tipo.

5. Religioso: Los espacios o locales destinados al culto y los directamente ligados al mismo, tales como templos, centros parroquiales, conventos, de cualquier confesión religiosa, etc.

6. Sanitario: Comprende los espacios o locales destinados a la asistencia y prestación de servicios médicos, preventivos o curativos, y quirúrgicos a los ciudadanos, con o sin alojamiento en los mismos, tales como hospitales, clínicas, dispensarios, ambulatorios, centros de salud, etc.

7. Protección ciudadana: Usos ligados a instituciones y cuerpos de protección y orden público, tales como bomberos, policía, guardia civil, prisiones, centros tutelares de menores. Se incluyen también en esta clase los usos propios del ejército. La instalación de prisiones y centros tutelares de menores y del ejército será siempre en suelos no urbanizables.

8. Comercial: Espacios y construcciones dedicadas a la compraventa en intercambio de mercancías: Mercado de Abastos, lonjas, centros comerciales, supermercados, etc.

9. De transporte: Espacios que unidos al viario completan el Sistema de Comunicaciones: Estaciones de autobuses, puertos, paradas de taxis, helipuertos y aeropuertos, gasolineras, áreas de servicios de autovía y autopistas, etc. Este uso se declara tolerado y compatible en las zonas de influencia de las carreteras estatales, independientemente de la clasificación y calificación que tenga el suelo.

No obstante, para su aprobación será preciso acuerdo expreso de la Comisión de Gobierno o del Pleno de la Corporación que, previo informe de los servicios técnicos, habrá de considerar la idoneidad de la localización en orden a consideraciones estéticas, ambientales o de adecuación en general, de la instalación de que se trate.

10. Asociativo: Los espacios o locales destinados a actividades socio-culturales, políticas, defensa de la naturaleza y de relación como pueden ser los centros de asociaciones de vecinos, sedes de agrupaciones y partidos políticos, grupos ecologistas, agrupaciones cívicas, etc.

11. Cultural: Los espacios o locales destinados a la conservación, transmisión y génesis de los conocimientos, tales como bibliotecas, archivos, museos, centros culturales, etc.

12. Espectáculos públicos: Los espacios y locales destinados a la celebración de espectáculos públicos: Cines, teatros, auditorios, plazas de toros, etc.

13. Servicios públicos: Espacios e instalaciones destinados a prestar otros servicios públicos: Correos, telégrafos, locutorios, etc.

14. Alojamiento asistencial: Edificios y espacios destinados al alojamiento comunitario temporal o estable de personas para la prestación conjunta de algún servicio social: Residencias de ancianos, colonias de vacaciones, Residencias de estudiantes, etc.

15. Tanatorio: Espacio e instalaciones relacionados con el tratamiento de los cadáveres, cementerios, hornos crematorios, etc. Este uso se considera incompatible con el medio urbano debiendo implantarse fuera de los núcleos urbanos.

16. Hotelero: Edificios destinados a ofrecer alojamiento temporal y la prestación de los servicios correspondientes: Hoteles, hostales, moteles, pensiones, residencias, etc.

17. Social: Cualquier otra actividad destinada al mejor funcionamiento de la comunidad, que no haya sido recogida explícitamente en estas normas y a la que el Pleno de la Corporación Municipal acuerde otorgar esta consideración.

## C. USO GLOBAL DE INFRAESTRUCTURAS

### Usos pormenorizados

1. Abastecimiento de agua: Comprende los espacios, instalaciones y canalizaciones precisas para asegurar el suministro de agua potable a toda la población: Captaciones, Depósitos reguladores, Redes de distribución.

2. Saneamiento: Comprende los espacios, instalaciones y canalizaciones precisas para la evacuación y tratamiento de las aguas residuales: Estaciones depuradoras, colectores, emisarios, etc.

3. Energía eléctrica: Espacios, e instalaciones y líneas precisas para asegurar el suministro de energía eléctrica a toda la población: Centrales y subcentrales eléctricas. Estaciones de transformación. Líneas de transporte y distribución, etc.

4. Red telefónica: Espacios e instalaciones precisas para la intercomunicación telefónica. Centrales de maniobra, líneas, etc.

5. Tratamiento de residuos sólidos: Espacios e instalaciones precisas para el tratamiento y eliminación de los residuos sólidos. Vertedero. Centrales de tratamiento. Estaciones de transporte intermedio, etc.

La ubicación de estas instalaciones será siempre en suelo no urbanizable.

## CAPÍTULO III

### Regulación de los usos no urbanos

Como usos no ligados a la existencia y ubicación de las agrupaciones sociales, y cuya actividad no supone ocupación urbana del territorio, se considera los siguientes usos generales:

- a) El Uso No Urbano, productivo.
- b) El Uso No Urbano, recreativo.

**ARTÍCULO 30. EL USO GENERAL PRODUCTIVO, NO URBANO**

Se incluyen bajo esta denominación las actividades que tienen por objeto el aprovechamiento lucrativo de los recursos naturales de carácter material o concreto. Comprende los siguientes usos globales:

- Extractivo.
- Agrícola.

**A. EL USO GLOBAL PRODUCTIVO, NO URBANO:** Se refiere al aprovechamiento de los recursos, subterráneos o superficiales, que normalmente se transporta a lugares distintos de los de su emplazamiento natural (canteras, minas, etc.).

**B. EL USO GLOBAL EXTRACTIVO:** Se refiere a la explotación de los productos vegetales que se obtienen de la tierra, bien mediante cultivo, bien porque surjan espontáneamente o por estar ligado al medio.

Comprende los siguientes usos pormenorizados:

- Sin cultivo:** Es el uso de los suelos sin cultivar, estériles ni ocupados por monte bajo, monte alto, enales, etc., sobre los que, a lo sumo, se puede realizar una actividad de pastoreo o ganadera.
- Forestal:** Suelos ocupados por plantaciones forestales densas.
- Secano:** Es el de los suelos, carentes de agua suficiente para el regadío, dedicados al cultivo de leguminosas y frutos de secano.
- Regadío-Huertos:** Suelo que normalmente reciben agua con regularidad, distribuida a través de cauces y acequias. Su explotación se hace en forma de huertas y plantaciones de frutales.

**ARTÍCULO 31. EL USO GENERAL RECREATIVO, NO URBANO**

Se incluyen en esta denominación las actividades que tienen por objeto el uso y disfrute de los espacios libres y la naturaleza, sin modificar el medio. Se consideran dos usos globales.

- a) Uso de áreas libres y parques suburbanos.
- b) Otros usos recreativos, no urbanos.

**A) EL USO GLOBAL DE ESPACIOS LIBRES Y PARQUES SUBURBANOS:** Es el uso recreativo del suelo, basado en el disfrute contemplativo de la naturaleza, preservando fundamentalmente su forma y aspectos propios, sin más actuaciones que las precisas para su accesibilidad, limpieza y mantenimiento.

Se localizan para este uso los márgenes del Embalse de la Concepción y los elementos naturales de interés ambiental, que formarán parte del Sistema Integrado de Espacios Libres del Término Municipal. Su regulación detallada se contiene en las normas referente a los Sistemas.

Con carácter provisional podrán autorizarse pequeñas instalaciones desmontables que proporcionen algún servicio a sus usuarios (kioscos, casetas, cobertizos, etc.).

**B) OTROS USOS RECREATIVOS, NO URBANOS:** Son los usos relacionados con el ocio, desarrollando actividades lúdicas o deportivas que bien por necesidades de espacio o peligrosidad o bien por sus características específicas deben desarrollarse fuera del medio urbano, como por ejemplo:

La caza, el senderismo, la acampada libre, la equitación, vuelo sin motor, ala delta, parapente, ciclocross, etc.

Todas las actividades de este tipo se consideran las de usos tolerados en el suelo no urbanizable, sin merma del respecto a la propiedad privada, a las protecciones específicas que imponen estas normas y a cualquier disposición legal que les sea de aplicación.

**TÍTULO IV**

**Normas de urbanización**

**ÍNDICE**

- CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES
- CAPÍTULO II. DETERMINACIONES SOBRE EL ESPACIO VIARIO
- CAPÍTULO III. ESPACIOS LIBRES
- CAPÍTULO IV. INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

**CAPÍTULO I**

**DISPOSICIONES GENERALES**

**ARTÍCULO 1. DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 1.1. DEFINICIÓN Y TIPOS DE URBANIZACIÓN**

Las obras y actuaciones que tengan por objeto la urbanización del suelo en sus diversas categorías para la ejecución de las determinaciones del planeamiento se llevará a efecto previa formulación de un Proyecto de Urbanización. Cuando dichas obras y actuaciones se lleven a cabo por la Administración se denominarán proyectos de urbanización. Las actuaciones aisladas, sectoriales de reducida dimensión e importancia que no precisen la formulación de un proyecto de urbanización, podrán acometerse mediante la formulación de un proyecto de obras ordinarias.

El proyecto de urbanización, como documento técnico, respetará las determinaciones del planeamiento que desarrolle no pudiendo sino efectuar las adaptaciones exigidas por las características del suelo o subsuelo.

Las obras a incluir en el proyecto de urbanización, que serán descritas con precisión tal que permitan su ejecución por técnico distinto del autor, serán las descritas en el artículo 70 del Reglamento de Planeamiento según la naturaleza de la actuación pretendida y contendrá los documentos que señala el artículo 69 de la indicada norma reglamentaria.

**Artículo 1.2. DETERMINACIONES SOBRE LA URBANIZACIÓN**

Los instrumentos de planeamiento a los efectos de ordenación del territorio planeado u ordenado y los proyectos de urbanización, así como los proyectos de obras de urbanización, a los efectos de ejecución material, se atenderán a las determinaciones técnicas que se contienen en los capítulos siguientes sobre espacio viario, áreas libres, equipamiento, infraestructuras de servicios y energía eléctrica.

**Artículo 1.3. PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS**

En desarrollo de las normas técnicas de urbanización que se incluyen en este título, el Ayuntamiento podrá confeccionar y aprobar uno o varios pliegos de condiciones técnicas, en los que se establezca, una normalización para los materiales, secciones, calidades y piezas especiales, condiciones de ejecución y documentación complementaria a exigir en las obras de urbanización.

**Artículo 1.4. CONTINUIDAD DE LA URBANIZACIÓN**

Cualquier zona que se urbanice habrá de quedar conectada en todos sus elementos con los ejes fundamentales del sistema correspondiente, bien a través de tramos previamente existentes o bien por la ejecución a cargo del propio agente urbanizador de los nuevos tramos que sean precisos hasta conectar con éstos.

Igualmente los propietarios de suelo urbano o en proceso de urbanización en zonas turísticas habrán de completar los elementos y conexiones que en este sentido se establecen en el plan.

En el capítulo de estas normas correspondiente a los sistemas generales se especifican cuales se consideran los ejes fundamentales y los elementos de urbanización que se ha de conectar como mínimo.

**Artículo 1.5. SUELOS OBJETO DE PROYECTO DE URBANIZACIÓN**

En razón de su propiedad y a efectos de su urbanización, los suelos no ocupados por edificación se consideran de tres clases diferentes: Privado, Colectivo y Público.

Tendrán carácter Privado aquellos suelos adscritos a la edificación consolidada o parcela edificable de dominio y uso privado. En ellos el proyecto de urbanización se limitará a establecer las condiciones de su cerramiento y las determinaciones precisas para su integración en el espacio urbano circundante.

Tendrán carácter de colectivos aquellos suelos de dominio privado al servicio de una comunidad determinada. El proyecto de urbanización determinará las condiciones y obras de urbanización, en su caso, de los referidos espacios, necesarios para integrarlos con los restantes espacios abiertos de la zona.

Tendrá carácter de públicos aquellos suelos destinados a este fin, definidos como tales en estas Normas, Planes Parciales o Planes Especiales correspondientes. En ellos el proyecto de urbanización definirá las obras que desarrollen el planeamiento referido.

#### Artículo 1.6. DETERMINACIONES DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Las obras definidas en el proyecto de urbanización se atenderán en su ejecución a las prescripciones técnicas específicas del pliego de condiciones e Instrucciones así como a la normativa general, legislación e instrucciones específicas de los organismos e instituciones correspondientes.

Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, el proyecto de urbanización comprenderá la documentación mínima siguiente:

1. Memoria descriptiva de las obras que se proyectan en relación con el planeamiento que desarrollen, justificando las soluciones adoptadas frente a otras posibles alternativas.

La Memoria desarrollará en detalle aquellas propuestas que supongan modificación o adaptación de las determinaciones que se especifican en la presente Normativa, como también aquellas soluciones que por su complejidad o grado de incidencia en el entorno urbano paisajístico o arbolado así lo requieran.

Contendrá asimismo los anejos de cálculos y dimensionamiento de las obras que se proyecten. Los Servicios Técnicos Municipales podrán exigir un reportaje fotográfico de las zonas afectadas por la urbanización.

Se definirán las fases de ejecución de las obras de urbanización para el plazo fijado por la normativa de rango superior.

2. Planos de información. Al menos se incluirán los siguientes:
  - Planos de situación.
  - Plano de relación con el conjunto urbano.
  - Planeamiento que desarrolla.
  - Plano parcelario y deslindes.
  - Plano de información de edificaciones, red viaria e infraestructura existentes.
  - Plano de información paisajística y arbolado.
3. Planos de proyecto. Al menos se incluirán los siguientes:
  - Planos de planta y perfiles de la red viaria y peatonal y de sus conexiones externas.
  - Planos de planta y perfiles de las redes de servicio e infraestructura y de sus conexiones externas.
  - Planos de replanteo.
  - Planos de pavimentos y señalización.
  - Plano de ajardinamiento y arbolado.
  - Plano de detalles constructivos y mobiliario urbano.

Los planos se representarán a las escalas más convenientes en cada caso y con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas las obras que definen dirigidas por técnico distinto del autor del Proyecto.

4. Pliego de Condiciones Técnicas Particulares. Desarrollará el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para Proyectos de Urbanización que elabore el propio Ayuntamiento y el Pliego General de Condiciones propuesto por el Centro Experimental de Arquitectura aprobado por el Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos.

Especificará las normas y disposiciones que se tomen en consideración.

Incluirá las condiciones técnicas, económicas y administrativas de las obras y servicios.

5. Mediciones y Precios Descompuestos. Detallarán la geometría de los elementos constructivos y su composición según las unidades de obra que se consideren.
6. Presupuesto. Detallará el costo de ejecución material de las obras de acuerdo con las Mediciones y Precios Descompuestos.

## CAPÍTULO II

### DETERMINACIONES SOBRE EL ESPACIO VIARIO

#### ARTÍCULO 2. DETERMINACIONES SOBRE EL ESPACIO VIARIO

Es objeto de regulación en este capítulo las condiciones de diseño, trazado y pavimentación de la red viaria y de los suelos para aparcamientos.

##### Artículo 2.1. CONDICIONES DE DISEÑO DE LA RED VIARIA

Carreteras: Las carreteras de la red Estatal, Autonómica o Comarcal y sus zonas de influencia, se ajustará a las determinaciones de la Ley de Carreteras. En todo caso la calzada de cualquier carretera, incluida la de la red municipal no tendrán menos de siete metros de ancho.

La edificación habrá de separarse del borde de la calzada la distancia mínima fijada en el plano de estructura general y orgánica del territorio (E:1/10.000). Se exceptúan de esta condición las travessías urbanas de las carreteras provinciales.

Calles: La anchura de las vías urbanas viene establecida por la distancia entre alineaciones, que serán como mínimo las fijadas en los planos correspondientes a los núcleos urbanos.

##### Artículo 2.2. VIARIO DE LOS SUELOS URBANIZABLE

Siendo preceptivo establecer las anchuras o distancias entre alineaciones de la red viaria establecida para esta categoría de suelo, por estas normas, así como las de carácter secundario que se establezcan en los correspondientes Planes Parciales, se definen aquí los siguientes:

– Vías de cosido entre urbanizaciones:

- Calzada 6 m.
- Aceras 1,5 m.

– Vías principales:

- Calzada 6 m.
- Aceras 1 m.

– Vías secundarias:

- Calzada 5 m.
- Aceras 1 m.

– Calles peatonales:

- Anchura mínima 3 m.

Las zonas de aparcamientos dentro de la red viaria se dispondrán con independencia de los anchos antes indicados y con las dimensiones mínimas que para cada plaza se prevén en estas normas.

##### Artículo 2.3. CONDICIONES DE TRAZADO

Carreteras: Se atenderán a la instrucción de carreteras.

#### A) CALLES DE NUEVAS URBANIZACIONES

##### 1. Trazado en planta:

- Las curvas tendrán un radio mínimo igual a cinco veces su anchura.
- Los cruces entre calles principales o entre estas y vías de superior rango se resolverán siempre con glorietas, plazas o nudos de dimensiones adecuadas.
- Los encuentros en AT o cruces de calles secundarias entre sí o con otros de cualquier tipo tendrán curvas de acuerdo de radio igual como mínimo a la anchura de la calle menor, o se achaflarán perpendicularmente a la bisectriz del ángulo de encuentro, uniendo los extremos del arco de acuerdo.

##### 2. Secciones longitudinales:

- a) Pendientes: En las vías principales y de cosido la pendiente aconsejable es del 6% excepcionalmente y en tramos cortos se podrá llegar al 10%.



En las vías secundarias la pendiente máxima será del 8%, pudiendo llegar en casos excepcionales al 12%.

En los locales y secundarias se podrá alcanzar excepcionalmente el 14%, en tramos cortos adoptando medidas de seguridad del tipo pavimentos antideslizantes.

En aceras y calles peatonales se procurará no superar el 8% de pendiente máxima, pudiendo llegar excepcionalmente al 10%. En el caso de pendientes superiores al 8% se colocarán pavimentos antideslizantes. Por encima del 10% se diseñarán escalinatas o rampas.

En cualquier tipo de vía se procurará no bajar del 1% para facilitar el drenaje.

- b) Acuerdos verticales: Se evitarán acuerdos verticales y mesetas horizontales de escasa entidad.

En todo cambio de pendiente de la rasante es necesario disponer de curvas de transición vertical. El parámetro KV se regulará en función de la velocidad específica.

V. específica	80	70	60	50	40	30
Acuerdo convexo	3.500	2.500	1.400	750	300	150
Acuerdo cóncavo	2.500	2.000	1.000	600	200	100

En las vías principales se diseñarán para velocidades específicas de 50-60 km/h, y en la secundaria para 30-40 km/h.

- c) Gálibos y obstáculos: Con carácter general se eliminarán los obstáculos para el tránsito de minusválidos.

El gálibo para pasarela y enlaces será de 4'50 mts.

#### Artículo 2.4. APARCAMIENTOS

– La plaza de aparcamiento tendrá unas dimensiones mínimas de 2,25 x 4,50 m. La anchura podrá reducirse a 2 m en aparcamientos en cordón en las vías públicas.

– En las secciones tipo de las calles se expresa la disposición aconsejable de los aparcamientos.

– Si fuera preciso disponer zonas o playas de aparcamiento, se diseñarán de forma que eviten vacíos urbanos de gran impacto visual a cuyo efecto se dotarán de arbolado y mobiliario urbano adecuados.

#### Artículo 2.5. SISTEMAS GENERALES EN SUELO APTO PARA URBANIZAR

Sin perjuicio y además de lo que la normativa correspondiente establece respecto a cada parcela a cada uso específico, cualquier actuación urbanística debe incluir en suelo de dominio público, adscrito a los viales de cesión, aparcamientos de uso público, de acuerdo con lo establecido por el Reglamento de Planeamiento.

Esta dotación se establecerá en los Planes Parciales y su emplazamiento estará distribuido proporcionalmente al emplazamiento de la edificación y relacionado con ella.

#### Artículo 2.6. ACERAS

Se establece un ancho mínimo de aceras para todo tipo de vías de nueva creación, que no podrá ser inferior a 1,0 m. Se exceptúan las calles de los núcleos autóctonos y sus ampliaciones.

#### Artículo 2.7. CONDICIONES DE PAVIMENTACIÓN

1. Del viario: Para cada categoría de vías se adoptarán las soluciones mínimas específicas en el cuadro adjunto al final de este artículo, pudiendo ser el firme rígido o flexible. En las calles del núcleo de Istán se adoptará necesariamente el firme rígido y también en aquellas de convivencia peatón-vehículo en núcleos autóctonos donde no se dispondrán aceras.

2. Aceras y calles peatonales: En aceras se empleará una capa de H-125 de 10 cms. de espesor sobre la explanada compactada al 100 % proctor modificado.

El pavimento será definido en el Pliego de Condiciones municipal, debiendo emplearse calidades superiores (adoquín, macerías, piedra natural o similar) en plazas y paseos peatonales.

3. Aparcamientos en vía pública: Se empleará una base de zahorra S-1 o S-2 de 30 cm. de espesor y un pavimento de hormigón H-150 de 20 cm. de espesor.

CUADRO SOBRE CONDICIONES DE PAVIMENTACIÓN DEL VIARIO

C A S C O  U R B A N O  U B A N I Z A C I Ó N	TIPO DE VÍA	FLEXIBLE			RÍGIDO		MIXTO	
		Sub-base	Base	Pavimento	Base	Pavimento	Base	Pavimento
	PRIMARIAS	25 cm de zahorra S-1 o S-2	20 cm de macadam.	Aglomerado en caliente 5 cm de capa intermedia G-20 y 3 cm en rodadura S-12 o S-20	30 cm de zahorra S-1 o S-2	25 cm de H-150	20 cm de H-150	Aglomerado en caliente 5 cm S-12 o S-20
	SECUNDARIAS	20 cm de zahorra S-1 o S-2	15 cm de macadam.	Aglomerado en caliente 6 cm S-12 o S-20	30 cm de zahorra S-1 o S-2	20 cm de H-150		
	PRIMARIAS	25 cm de zahorra S-1 o S-2	20 cm de macadam.	Aglomerado en caliente 5 cm de capa intermedia G-20 y 3 cm en rodadura S-12 o S-20	30 cm de zahorra S-1 o S-2	25 cm de H-150		
	SECUNDARIAS	10 cm de zahorra S-1 o S-2	15 cm de macadam asfáltica.	Doble tratamiento superficial	30 cm de zahorra S-1 o S-2	20 cm de H-150		

Si el CBR de la explanada es inferior a 5, el suelo se estabilizará con grava, cemento o similar.

## CAPÍTULO III

## ESPACIOS LIBRES

## ARTÍCULO 3. ESPACIOS LIBRES

## Artículo 3.1. EMLAZAMIENTO

Se regulan en este capítulo las condiciones de diseño de los espacios destinados a áreas libres en los ámbitos de los Planes Especiales, Planes Parciales y las condiciones de urbanización de los indicados espacios sobre cualquier tipo de actuación.

Las normas que a continuación se expresan se complementan a su vez con las localizaciones de carácter obligatorio, instituidos por estas NNSS para determinados sectores de suelo urbanizable programado.

Se establece un emplazamiento preferente para las zonas verdes en las vaguadas de los arroyos. En todo caso las parcelas de suelo destinadas a este uso habrá de cumplir en cuanto a forma y dimensiones lo establecido en el anexo correspondiente del Reglamento de Planeamiento: Superficie mínima: 1.000 m<sup>2</sup>. Diámetro mínimo de círculo inscribible 30 m.

## Artículo 3.2. APTITUD DE LOS TERRENOS

a) Calidad del suelo: Los terrenos destinados a parques y jardines habrá de tener cualidades edafológicas aptas para la plantación y mantenimiento de las especies vegetales que se establezca en el proyecto de edificación. De no reunir estas condiciones el terreno natural se harán aportaciones de tierras mejoradas hasta obtenerlas.

b) Pendientes: Los terrenos destinados a áreas libres no ajardinados, presentarán una pendiente media máxima inferior al 20 %, siendo, al menos, la mitad de la superficie total de las mismas de pendiente absoluta inferior al 15 %. En particular para los destinados a parques infantiles, la pendiente absoluta máxima será inferior al 10%. De no cumplir estas condiciones el terreno natural, se tratará hasta obtenerlas.

## Artículo 3.3. DOTACIÓN DE SERVICIOS

Los servicios destinados a estos usos habrá de dotarse de todos los servicios necesarios para el uso proyectado y previsión para los que se estimen compatibles.

Suministro de agua. Bocas de riego con número suficiente y distribución adecuada.

– Drenaje.

– Alumbrado público.

## Artículo 3.4. DRENAJE

Las zonas verdes correspondientes a las vaguadas (parques suburbanos) deberán incluir, el trazado y condiciones de ejecución de caminos peatonales, previendo su continuidad con los tramos adyacentes, así como el acceso a los hitos naturales, paisajísticos, arqueológicos, etc., existentes en la zona, para los cuales se deberán proyectar también el tratamiento adecuado para su uso y disfrute público.

## Artículo 3.5. AJARDINADO Y PLANTACIÓN

El ajardinado y plantación de las zonas verdes se determinará con referencia a las siguientes características, que habrán de ser reflejadas en el correspondiente capítulo presupuestario:

- Porcentaje de superficie plantada de vegetación (mínimo 50% del total).
- Descripción del porte y número de arbolado por cada 100 m<sup>2</sup>.
- Determinación de la edad, o porte, mínimos de plantación del arbolado.
- Caudal mínimo de riego, e instalación necesaria (según especies).
- Condiciones mínimas de terminación del resto de la superficie no plantada: sub-base, material de acabado, compactación (o enlosetado), drenaje.

## Artículo 3.6. ÁREAS DE JUEGOS PARA NIÑOS

Los terrenos con destino a áreas de juegos para niños (parques infantiles) habrán de ser dotados según las siguientes condiciones, que habrán de ser reflejadas, igualmente, en el correspondiente capítulo presupuestario:

- Drenaje, sub-base, material de acabado, compactación.
- Vallado con material de características diáfnas y consistencia rígida.

- Mobiliario, con la instalación de elementos de juego tales como: columpios, toboganes, fosos de arena, entramanos de barras, plataformas giratorias, etc.; con fijación del número mínimo de elementos por cada 100 m<sup>2</sup>.
- Fuente de agua potable.

El Plan reflejará en el capítulo y planos de información el arbolado preexistente, estableciendo las condiciones para su conservación.

## CAPÍTULO IV

## INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

## ARTÍCULO 4. INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

## Artículo 4.1. DETERMINACIONES GENERALES

a) Se denominan aquí infraestructuras básicas a las redes correspondientes al suministro de agua, saneamiento, depuración y vertido de aguas residuales; suministro de energía eléctrica; alumbrado público y telefonía. Se incluyen las canalizaciones y todos los elementos precisos para su debido funcionamiento desde los centros de producción, abastecimiento general o transformación (incluido éstos en su caso) hasta las acometidas a cada parcela. O desde estas hasta el punto de ingenerencia al sistema integral o al de vertido previa depuración en el caso del saneamiento.

b) Dimensionamiento de redes: Los proyectos de urbanización recogerán la obligatoriedad establecida por esta normativa, de que las redes de saneamiento y abastecimiento internas se dimensionen teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables existentes o programadas, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes, y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

c) En cuanto al dimensionado proyecto y ejecución se habrá de cumplir como mínimo las condiciones específicas que se establecen a continuación, sin perjuicio del cumplimiento de las normas y reglamentos vigentes y, en todo caso, de la sujeción a las normas tecnológicas de la edificación.

d) Con carácter general todas las canalizaciones se realizarán enterradas y a una profundidad mínima de 1,20 m y si esto no fuera posible se dispondrán protecciones equivalentes.

e) Las redes discurrirán por terrenos de dominio público con el siguiente orden de preferencia:

- 1) Zonas de servidumbre de carreteras.
- 2) Áreas libres.
- 3) Aceras y pasos peatonales.
- 4) Calzadas de tráfico rodado.

En cualquier caso se ubicarán sobre suelos de dominio y uso público.

f) Si se superpusieran en la misma zanja varias canalizaciones el orden de colocación de abajo a arriba será:

- a) Saneamiento.
- b) Suministro de agua.
- c) Electricidad y telefonía.

La distancia entre canalizaciones eléctricas y conducciones húmedas será como mínimo de 1,00 m. Entre suministro de agua y saneamiento 50 cm. Estas distancias se medirán siempre entre planos tangentes a las generatrices exteriores de los conductos. En todo caso se adoptarán medidas suficientes de protección entre ellos.

g) Protecciones: En torno a cualquier canalización se establece un cilindro de protección de 5 m de diámetro en el que se prohíbe la edificación.

h) Acometidas: Todas las redes contendrán una acometida para cada parcela.

i) Cruce de vías de circulación: Se respetarán las siguientes distancias mínima entre puntos de cruce transversal de vías de comunicación por las canalizaciones:

- En calles secundarias: 30 m.
- En calles principales: 50 m.
- En avenidas y vías interurbanas: 100 m.

Para estas últimas se recomiendan establecer canalizaciones paralelas en ambas márgenes.

Estas distancias se aplican a cualquier canalización independiente de que se trate de la misma o distintas redes.

j) Conservación: Los propietarios de los terrenos de suelo urbanizable o de suelo urbano que no forme parte de los núcleos de población autóctonos vendrán obligados a la conservación y mantenimiento de las obras de urbanización que se definen en este capítulo. A este fin constituirán entidades de conservación y se integrarán en ella de acuerdo con lo previsto en la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

#### Artículo 4.2. SUMINISTRO DE AGUA

a) Caudales mínimos: Toda actuación urbanística sobre cualquier clase o categoría de suelo requerirá para su viabilidad la disposición de un caudal suficiente para atender las necesidades de abastecimiento que la actuación demande que, como dotación mínima, será la siguiente:

- En núcleos urbanos y sectores de ensanche de los mismos, 250 l./hab./día.
- En urbanizaciones turísticas, se considerarán como mínimo 300 l. hab./día para usos exclusivamente domésticos. Se justificará de modo independiente la demanda estimada para el resto de usos incluyendo el riego de jardines públicos y privados, a los efectos del dimensionamiento de la red de distribución y de la justificación del caudal disponible. En ningún caso resultará una dotación global inferior a los 400 l./hab./día.

La disponibilidad del caudal para abastecimiento deberá acreditarse documentalmente mediante certificación oficial emitida por el organismo competente bien provenga de captación propia, de derivación de la conducción general o de red establecida con anterioridad.

Para el riego de zonas verdes y verde-deportivo se podrá considerar el uso de aguas residuales procedentes de la depuración de residuales.

Con carácter indicativo se consideran los siguientes caudales mínimos:

- Riego de calles y zonas transitables 1,2 l/m<sup>2</sup>. día.
- Centros sociales y comerciales 10,0 l/m<sup>2</sup>. día.
- Zonas verdes y jardines 5,0 l/m<sup>2</sup>. día.

Con el fin de garantizar el suministro de la zona o áreas servidas se dispondrán red y elementos accesorios que si fuera necesario, saldrán fuera de los límites del sector, núcleo o área a servir, siendo propio del Proyecto y de la correspondiente urbanización los costes adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios ello suponga. Asimismo se garantizará su conservación y explotación en caso de que el Ayuntamiento no reconozca estos trazados internos como integrantes de la red municipal.

b) Condiciones de potabilidad: El agua de abastecimiento en cualquier tipo de actuación deberá cumplir las condiciones de potabilidad del código alimentario así como las instrucciones que a ese fin impongan los organismos competentes. Si el agua no procediera del suministro general sino de captaciones propias, el urbanizador habrá de garantizar las condiciones de potabilidad, mediante certificación oficial del organismo competente.

c) Almacenamiento: Con independencia y además de lo que las ordenanzas de edificación establecen para cada parcela o uso específico, toda urbanización habrá de disponer depósitos de almacenamiento que garanticen la regulación y presión de su red de distribución. Estos depósitos tendrán una capacidad mínima para tres días de almacenaje, excluyendo los usos no domésticos.

Se dispondrán preferentemente enterrados y en todo caso el proyecto de edificación habrá de cumplir la ordenanza correspondiente a la zona en que se ubique. Su diseño procurará la integración en el medio.

d) Características de servicio: La red de distribución se dimensionará considerando las características de la urbanización, recomendándose las redes malladas. Igualmente, se recomiendan diámetros mínimos de

80 mm, tolerándose los de 60 mm (por lo que se refiere a tuberías de fibrocemento; en otro tipo de material, los diámetros mínimos serán los hidráulicamente equivalentes).

La presión de servicio mínima en los puntos más desfavorables será de 20 mca. No deberán superarse presiones de 60 mca. Se colocarán los elementos de valvulería adecuados para el correcto funcionamiento hidrodinámico de la red.

En urbanizaciones, se preverá una acometida domiciliar por cada dos parcelas como máximo.

La red de distribución discurrirá bajo acerado o zona verde, siendo el recubrimiento mínimo de 1,20 m; si esto no es posible se adoptará la protección necesaria. Se cuidarán especialmente los materiales de relleno de zanjas así como su consolidación.

Se colocarán bocas de riego a distancias no superiores a 100 m. Análogamente cada urbanización o sector de planeamiento que se urbanice dispondrá de los hidrantes contraincendios que resulten necesarios según la normativa específica vigente.

Se recomiendan instalaciones de riego automático para los jardines cuando proceda y en general cualquier tipo de medida tendente a reducir el consumo de agua potable en este uso.

#### Artículo 4.3. SANEAMIENTO

a) Características y dimensionado de la red: El sistema será separativo siempre que haya posibilidad de vertido a cauces públicos o a red general que sea igualmente separativa. En caso contrario la red será unitaria permitiéndose la instalación de aliviaderos de aguas pluviales convenientemente diseñados.

En áreas de baja densidad de edificación la red de drenaje de agua pluviales, previa justificación podrá discurrir en superficie mediante los elementos de canalización adecuados hasta su vertido a los cauces naturales.

El dimensionamiento de la red de saneamiento de aguas residuales se determinará en función del caudal de abastecimiento, exceptuado el correspondiente al riego de las zonas verdes repartido el consumo en diez horas.

Para dicho dimensionamiento igualmente habrá de considerarse el caudal proporcionado por las cámaras de descarga que como mínimo será de 20 litros por segundo, y que habrán de situarse obligatoriamente en cabeceras de ramales si la pendiente del conducto es inferior al 20 por 100.

La red de saneamiento de aguas pluviales se dimensionará considerando período de retorno mínimo de 10 años, que deberán aumentarse a 25 años si por la localización de la actuación son previsibles serios daños por avenidas.

Las redes se diseñarán de forma que las aguas residuales viertan en un solo punto, excepto si los vertidos pueden hacerse a colectores existentes en distintas localizaciones.

b) Regulación de diámetros y protecciones:

Pendientes: La pendiente mínima de las conducciones será del tres por mil y las velocidades en régimen normal deberán estar comprendidas entre 0,6 m/seg. Si la conducción es de fibrocemento especial para saneamiento, se admitirán velocidades de hasta 5 m/seg.

Diámetros: El diámetro mínimo de la red será de 20 cm en ramales primarios. En conductos secundarios, el mínimo será de 30 cm. Se recomienda no obstante adoptar un mínimo general de 30 cm. En las acometidas domiciliarias el mínimo diámetro será de 15 cm. Para redes unitarias y de pluviales el mínimo será de 30 cm.

Diseño: Se establecerán pozos de registro en los cambios de alineación y de rasante, así como en los encuentros de colectores y en los cambios de sección, la distancia máxima entre pozos será de 50 m.

El recubrimiento mínimo de las conducciones será de 1,20 m. Si esto no es posible, el proyectista determinará la protección adecuada.

Cuando estén próximas las conducciones de abastecimiento y saneamiento, esta última discurrirá a cota inferior a la de aquella,

cumpliéndose que la separación entre las generatrices exteriores de ambas conducciones, medidas según planos tangentes verticales y horizontales, sea superior a 50 cm. Cuando ésto no sea posible, se adoptarán las medidas de protección necesarias.

Si es posible, el trazado discurrirá bajo acerado o zona verde. En caso de calles de ancho superior a 20 m. (calzada más aceras y aparcamientos) se dispondrá una conducción por cada margen.

Se preverá una acometida para cada dos parcelas.

El número de absorbedores de aguas pluviales será el adecuado para la correcta evacuación de las mismas.

Los absorbedores con injerencia a red de residuales estarán dotados de sifón.

c) Mantenimiento: La entidad encargada del mantenimiento y conservación del servicio, procederá periódicamente a la limpieza de pozos, absorbedores, etc. en particular los absorbedores se limpiarán antes de la época de lluvias. Las cámaras de descarga se mantendrán en perfecto estado de funcionamiento.

d) Vertido de las aguas residuales: El vertido de aguas residuales será único para cada sector de planeamiento, salvo que existiendo redes de saneamiento capaces para admitir nuevos caudales, pueda efectuarse el vertido mediante injerencia en dichas redes en más de un punto.

En aquellos casos en que se demuestre que por causa de la topografía u otros condicionantes es imposible resolver la red de alcantarillado (residuales) en un único punto de vertido, se dará una solución alternativa debidamente justificada.

Es determinación estas NNSS que las aguas residuales de todos los sectores sean conducidas a las instalaciones del Saneamiento Integral; no obstante, el organismo responsable de la explotación de aquellas, determinará si procede o no la injerencia y los caudales admisibles. Cuando tal injerencia no sea posible o, transitoriamente, entre tanto entren en servicio las instalaciones del Saneamiento Integral en los distintos tramos, será obligatoria la depuración de las aguas residuales con calidad mínima de oxidación total, sin bien el Proyecto de Urbanización correspondiente contendrá la solución definitiva de vertido debidamente valorada.

Cuando el vertido se produzca a otras instalaciones, redes municipales, etc., se contará igualmente con la correspondiente autorización en los mismo términos.

El Ayuntamiento obligará a efectuar el vertido a cauce público (cumpliéndose siempre la legislación aplicable sobre vertidos a los mismos y previa autorización de la Comisaria de Aguas que exigirá las condiciones de depuración a cumplir), cuando no sea factible la conexión a una red existente, garantizándose mediante el control pertinente, que la eficacia de la depuración se mantiene.

En ningún caso (salvo viviendas unifamiliares aisladas en suelo no urbanizable y previo informe municipal favorable) se permitirán las fosas sépticas individuales o colectivas.

Se prohíben absolutamente los pozos negros y los vertidos directos.

Aquellas urbanizaciones que actualmente hacen sus vertidos en contradicción con estas normas adaptarán sus instalaciones para adecuarlas a las mismas.

A partir de la fecha de entrada en servicio del saneamiento integral, el urbanizador dispondrá de un plazo de un año para efectuar las obras de conexión al saneamiento integral.

Aquellas urbanizaciones ejecutadas o en proceso de ejecución con proyecto de urbanización definitivamente aprobado que comprendiera un sistema de alcantarillado y vertido que no hubiesen ejecutado estarán obligados a ejecutarlo como condición previa a la prosecución del proceso edificatorio, ateniéndose a lo especificado en estas normas.

En aquellos casos en que el proyecto de urbanización estuviese definitivamente aprobado pero no comprendiese un sistema de alcantarillado, el urbanizador antes de proseguir el proceso edificatorio deberá establecer con el Ayuntamiento un programa de actuación para la dotación de la red de alcantarillado con las condiciones de estas normas, en unos plazos que el Ayuntamiento determinará en función de las condiciones de salubridad de la propia urbanización de los riesgos de contaminación existentes o previsibles y de la

urgencia de evitación de los mismos de acuerdo con los criterios de los servicios municipales.

e) Depuración: En aquellos casos en que no es posible efectuar la injerencia a instalaciones existentes se tendrá en cuenta lo siguiente:

Por lo que se refiere a las aguas residuales industriales se adoptarán las medidas de depuración apropiadas que garanticen la inocuidad de los efluentes.

Para las aguas residuales procedentes del consumo humano, la depuración alcanzará los niveles de reducción de contaminantes que sean exigidos por la Administración y en todo caso, la calidad mínima será la de oxidación total.

El vertido final de efluentes depurados será controlado sistemáticamente para garantizar la eficacia de la depuración.

En casos no expresamente citados o especiales se estará a lo que en cada caso disponga el Ayuntamiento.

Con respecto a las fosas sépticas (individuales o colectivas) podrán utilizarse en los casos señalados anteriormente siempre que no exista riesgo de contaminación de acuíferos lo que se justificará con el informe técnico pertinente.

f) Condiciones de la fosa séptica: En aquellos casos en que sean autorizadas fosas sépticas, las distancias de protección a las mismas y a su sistema de drenaje serán las siguientes:

- Edificios 3 m.
- Límites de propiedad 3 m.
- Conducciones de agua a presión 40 m.
- Caminos públicos 5 m al eje.
- Árboles grandes 3 m.
- Cursos de agua o conducciones por gravedad 60 m.
- Embalse de la Concepción 150 m.

Artículo 4.4. ENERGÍA ELÉCTRICA

a) Suministro: La disposición de energía eléctrica deberá estar autorizada y garantizada por la compañía suministradora, la cual fijará además las condiciones técnicas de ejecución de las obras e instalaciones, sin perjuicio de las determinaciones contenidas en estas normas.

b) Dotaciones: En zonas residenciales la dotación mínima será de 5,5 Kw./Vivienda. Para otros usos se estará a las normas y reglamentos específicos.

c) Redes: Las líneas de alta y baja tensión así como las de alumbrado público serán subterráneas, ateniéndose a las condiciones generales de este capítulo y a las normas y reglamentos que sean de aplicación.

Artículo 4.5. ALUMBRADO PÚBLICO

Los niveles de iluminación del sistema de alumbrado público no serán inferiores a los siguientes:

Clases de vías	Iluminación	Factor de uniformidad
Acceso exterior y penetración	20 lux.	0,4
Distribución	15 lux.	0,3
Servicio	10 lux.	0,25
Peatonales	6 lux.	0,15

En ningún caso el alumbrado público estará constituido por lámparas de incandescencia. El diseño del alumbrado público se atenderá a la correspondiente ordenanza municipal.

Artículo 4.6. CENTROS DE TRANSFORMACIÓN

Las casetas de transformación podrán ser subterráneas o no; en cualquiera de los dos casos, dispondrán de las medidas de seguridad apropiadas en evitación de accidentes. Las caseta que se construyan sobre rasante conjugarán su estructura con la estética del conjunto en que se hallen incluidas, debiendo figurar en el proyecto de edificación correspondiente, y atenerse a sus ordenanzas.

Artículo 4.7. BASURAS

El planeamiento de desarrollo deberá prever el sistema de recogida de basuras domiciliaria, para lo cual, si fuese preciso, explicitará la ubicación de contenedores.



Las basuras que se originen deberán ser transportadas al correspondiente vertedero o estación de transferencia o tratamiento de residuos sólidos urbanos. Se prohíbe el vertido incontrolado.

A los efectos de producción de residuos se tendrá en cuenta un mínimo de 7,0 kg por vivienda.

#### Artículo 4.8. REDES DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y TELEFONÍA

Las instalaciones de estos tipos que no sean subterráneas y discurren por suelo urbano o apto para urbanizar con PPO aprobado, quedan sujetas al régimen previsto para las edificaciones consideradas como fuera de ordenación, estableciéndose un plazo máximo de un año a partir de la aprobación de estas NNSS para su modificación. Transcurrido dicho plazo, las instalaciones que no cumplan este requisito se consideraran como infracción urbanística a todos los efectos.

## TÍTULO V

### Normas generales de edificación

#### ÍNDICE

#### CAPÍTULO I

##### DISPOSICIONES GENERALES

Las normas que se dictan a continuación son de aplicación en todo el término municipal, con independencia de la tipología edificatoria, uso u ordenanza particular o específica que corresponda en cada caso, salvo que se estableciera determinaciones específicas distintas en la ficha de características urbanísticas correspondientes.

#### ARTÍCULO 1. CAPACIDAD DE EDIFICAR

1. La capacidad de edificar en un terreno está condicionada por la clasificación de área en que se encuentre y por su calificación urbanística y debe someterse a la oportuna licencia municipal.

2. En el suelo apto para urbanizar son edificables los terrenos que cumplen las condiciones fijadas en estas normas cuando estén aprobados sus Planes Parciales y cumplan las condiciones de solar, con independencia de lo dispuesto en el artículo 93.1.c. del Reglamento de Planeamiento.

3. En el suelo urbano son edificables las parcelas que cumplan los requisitos establecidos en estas normas, tengan las consideraciones de solar y satisfagan las condiciones establecidas en las normas particulares de la zona en que se encuentran.

#### ARTÍCULO 2. CLASES DE CONDICIONES

1. La edificación cumplirá las condiciones que se detallan en los artículos siguientes referentes a los siguientes aspectos:

- a) Condiciones de parcela.
- b) Condiciones de posición en parcela.
- c) Condiciones de ocupación de la parcela.
- d) Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.
- e) Condiciones de volumen y forma.
- f) Condiciones de calidad e higiene.
- g) Condiciones de dotaciones y servicios.
- h) Condiciones de seguridad.
- i) Condiciones ambientales.
- j) Condiciones estéticas.

2. Las condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno deberán cumplirse tanto en obras de nueva edificación como en obras de reestructuración total, salvo indicación en contra en las propias normas generales o en la regulación particular zonal.

3. La edificación deberá satisfacer, además, las condiciones establecidas según el uso a que se estimen el edificio o los totales.

4. En suelo urbano, la edificación deberá cumplir, asimismo, las condiciones que estas normas establecen para cada zona o las que establece el instrumento de planeamiento que lo desarrolle.

5. En suelo apto para urbanizar, la edificación cumplirá además las condiciones que señale el Plan Parcial correspondiente.

#### ARTÍCULO 3. CONDICIONES DE LA PARCELA

Son las condiciones que debe cumplir una parcela para poder ser edificable. Se entiende por parcela la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registrada.

Las condiciones de la parcela son de aplicación para obras de nueva edificación y se señalan en el régimen correspondiente al uso a que se destina, y en la regulación de zonas.

##### Artículo 3.1. RELACIÓN ENTRE EDIFICACIÓN Y PARCELA

1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia esta que quedará debidamente registrada en el señalamiento de la edificabilidad y otras condiciones urbanísticas que se ejecutasen.

2. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que les corresponda según el planeamiento ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada no será posible la segregación.

##### Artículo 3.2. SEGREGACIÓN AGREGACIÓN DE PARCELAS

1. No se admitirán segregaciones o agregaciones de parcelas que no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento. Las parcelas de dimensión menor que el doble de la parcela mínima, cuando se fije, serán indivisibles, condición que deberá quedar debidamente registrada.

Se podrá consentir la edificación en las parcelas que no cumplan la condición de superficie mínima u otras condiciones dimensionales si satisfacen el resto de las condiciones para ser consideradas como solar y no existiese la posibilidad de ampliación con otras colindantes, y su segregación fuere anterior a la aprobación de estas normas.

##### Artículo 3.3. DELIMITACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE LAS PARCELAS

Las parcelas se delimitarán e identificarán mediante sus linderos y su código urbanístico. Los solares además mediante el nombre de la calle o calles a que den frente y su número de orden dentro de ellas, que estará reflejado en el plano parcelario municipal o en los planos de los Proyectos de Reparcelación o Compensación que se aprueben, y en su defecto en los planos catastrales.

##### Artículo 3.4. SUPERFICIE DE PARCELA

Se entiende por superficie de la parcela la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de sus linderos.

##### Artículo 3.5. CONDICIONES PARA LA EDIFICACIÓN DE UNA PARCELA

1. Para que una parcela pueda ser edificada ha de cumplir las condiciones que a continuación se determinan:

- a) Condiciones de planeamiento, deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento que estas normas o instrumentos posteriores señalen para el desarrollo del área y estar calificada con destino a un uso edificable.
- b) Condiciones de urbanización: para que una parcela sea considerada edificable ha de satisfacer las siguientes condiciones de urbanización:
  - b.1) Estar emplazada con frente a una vía urbana que tenga pavimentada la calzada y aceras, disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica.
  - b.2) Que aún careciendo de todos o algunos de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, hasta que la parcela adquiera las condiciones del párrafo b).
- c) Condiciones de gestión: tener adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización según la Ley 1/1.997, de 18 de junio. Tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijan los instrumentos que marque estas normas o las figuras de planeamiento que lo desarrollen.

d) Condiciones dimensionales: para que una parcela sea edificable deberá satisfacer, las condiciones dimensionales fijadas por estas normas, o los instrumentos que lo desarrollen en relación a:

- d.1) Superficie: que deberá ser igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínimo.
- d.2) Linderos: que han de tener una longitud superior a la que señale como mínima.

Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberá cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destine o a la regulación de la zona en que se localice.

#### Artículo 3.6. SOLAR

Salvo que mediare un instrumento de planeamiento que estableciera condiciones adicionales, tendrán las condición de solar en el suelo urbano las parcelas edificables que satisfagan las condiciones señaladas en la normativa urbanística y podrán ser edificadas una vez concedida la oportuna licencia municipal de obras.

#### ARTÍCULO 4. CONDICIONES DE POSICIÓN

Las condiciones de posición son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela y se definen en la regulación de las zonas, y en su caso, las figuras de planeamiento que desarrollen estas normas.

##### Artículo 4.1. APLICACIÓN

Las condiciones que determinan la posición de los edificios dentro de las parcelas son de aplicación tanto en obras de nueva edificación como en aquellas obras que impliquen modificación de los parámetros de posición.

##### Artículo 4.2. ELEMENTOS DE REFERENCIA

Son el conjunto de variables respecto a los que se determina la posición del edificio y las partes de la construcción determinantes para fijar su emplazamiento. Pueden ser referencias planimétricas, altimétricas o propias del edificio.

##### Artículo 4.3. REFERENCIAS PLANIMÉTRICAS DE LA PARCELA

Sirven para determinar la posición de la proyección horizontal del edificio. Se emplean en las presentes normas las siguientes:

- a) Linderos.
- b) Alineación exterior o pública: es la señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres públicos de las parcelas edificables. En las parcelas ya edificadas y en ausencia de otra definición de la alineación exterior, se considerará como tal la línea marcada por la intersección del cerramiento de la parcela o de la fachada del edificio, en su caso, con el terreno.
- c) Alineación interior o privada: es la línea que puede señalar el planeamiento general o su desarrollo para establecer la separación entre la parte de la parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de la parcela.
- d) Alineación virtual en la planta superior: es la línea que señala el planeamiento para establecer la posición de la fachada del edificio en plantas por encima de la baja.
- e) Edificios colindantes: son las construcciones señaladas o del entorno, cuya existencia puede condicionar la posición de los nuevos edificios.

##### Artículo 4.4. REFERENCIAS ALTIMÉTRICAS DEL TERRENO

Sirven para determinar la proyección vertical del arranque del edificio sobre el terreno, así como para realizar la medición de sus alturas. Las presentes normas emplean las siguientes referencias:

- a) Rasante: es la línea que señala el planeamiento como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.
- b) Cota natural del terreno: es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

c) Cota de nivelación: es la altitud que sirve como cota cero de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

#### Artículo 4.5. REFERENCIAS DE LA EDIFICACIÓN

En la regulación de estas normas se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

- a) Cerramiento: cerca situada sobre los linderos que delimitan una parcela.
- b) Plano de fachada: plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio especificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes permitidos respecto de las alineaciones, de los aleros y cornisas.
- c) Línea de edificación: intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno.
- d) Medianería o fachada medianera: lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o en edificación adosada, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

#### Artículo 4.6. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN RESPECTO A LA ALINEACIÓN

1. Respecto a las alineaciones, la edificación podrá estar en alguna de las situaciones:

- a) En línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación.
- b) Fuera de línea: cuando la línea de edificación o de cerramiento es exterior a la alineación.
- c) Remetida o retranqueada: cuando la edificación o el cerramiento es interior a la alineación.

2. Salvo los vuelos salientes de la fachada que expresamente se autoricen en estas normas, ninguna parte del elemento de la edificación, sobre el terreno o subterránea, podrá quedar fuera de línea respecto a la alineación exterior.

#### Artículo 4.7. SEPARACIÓN A LINDEROS

1. La separación a los linderos es la distancia en cada punto del plano de fachada entre este y el lindero de referencia más próximo, medida sobre una recta perpendicular a este.

2. En aquellos casos en que las normas establezcan distintos valores de la separación entre la edificación a los linderos laterales y al testero y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cual es el testero, se medirán separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor posición y mayor tamaño del espacio libre de parcela.

#### Artículo 4.8. RETRANQUEO

1. Es la anchura de la faja del terreno comprendido entre la línea de edificación y la alineación exterior o pública. Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación o linderos.

#### Artículo 4.9. SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS

1. La separación entre edificios es la dimensión de la distancia que separa sus fachadas. Cuando se estableciese en las normas de zona habrá de cumplirla, tanto si están las construcciones en la misma parcela como en parcelas colindantes o separadas con vías u otros espacios públicos.

2. Se entiende que un edificio está separado de otros una dimensión dada cuando existe una banda libre en su perímetro que, en todos los puntos de la proyección horizontal de la fachada mida aquella dimensión como mínimo sobre cualquier línea recta que pase por él.

#### Artículo 4.10. FONDO EDIFICABLE

En el parámetro que se establece en el planeamiento, que señala, cuantitativa y no gráficamente la posición en la que debe situarse la fachada interior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de la misma y la alineación exterior, medida perpendicularmente a esta.

**Artículo 4.11. ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN**

Es el área en la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar condiciones de posición.

**ARTÍCULO 5. CONDICIONES DE OCUPACIÓN**

Las condiciones de ocupación son las que precisan la superficie de parcela que puede ser ocupada por la edificación y la que debe permanecer libre de construcciones.

**Artículo 5.1. APLICACIÓN**

1. Las condiciones que se señalan para determinar la ocupación de la parcela por la edificación son de aplicación para las obras de nueva edificación y para las obras que supongan nuevas ocupaciones de suelo y son establecidas para cada parcela según la normativa propia del uso a que se destine y de la zona en que esté situada.

2. Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.

**Artículo 5.2. OCUPACIÓN O SUPERFICIE OCUPADA**

1. Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal. A efectos de esta medición se exceptuarán los vuelos.

2. La ocupación será necesariamente igual o inferior a los valores de la superficie ocupable fijados en estas normas, o por el planeamiento que desarrolle el Plan General.

**Artículo 5.3. Superficie ocupable**

1. Se entiende por superficie ocupable la superficie de la parcela edificable que puede ser ocupada por la edificación.

2. Su cuantía puede señalarse:

- a) Indirectamente, como conjunción de referencia de posición, siendo entonces coincidente con el área de movimiento.
- b) Directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

3. A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distingue la ocupación de las plantas sobre rasantes, y las de la edificación subterránea.

**Artículo 5.4. COEFICIENTE DE OCUPACIÓN**

1. Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable.

2. Su señalamiento se hará bien como cociente relativo entre la superficie ocupable y la total de la parcela edificable bien como porcentaje de la superficie de la parcela edificable que puede ser ocupada.

3. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

**Artículo 5.5. SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA**

Es el área resultante de aplicar la condición de ocupación de la parcela en la que no se puede edificar, salvo que la normativa de la zona señale las excepciones pertinentes.

**ARTÍCULO 6. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD**

Las condiciones de edificabilidad son las condiciones que acotan la superficie del techo de las edificaciones que pueden levantarse en una parcela.

**Artículo 6.1. APLICACIÓN**

1. Las condiciones que se señalan para determinar la edificabilidad son de aplicación para todas las obras de nueva edificación y para las que se ejecuten en los edificios y para las que se ejecuten en los edificios que supongan capacidad para alterar la cantidad total edificada. Son establecidas para cada parcela según la normativa de aplicación para cada uso a que se destine y el lugar en que se encuentre la parcela.

2. Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.

**Artículo 6.2. SUPERFICIE EDIFICADA POR PLANTA**

1. Superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

2. En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos los soportales o porches abiertos, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela abiertos o no, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso, o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

Los soportes y zonas porticadas no podrán estar en estos casos cerradas por más de dos lados.

3. Salvo indicación expresa en la normativa particular de la zona o uso, no se computarán las superficies ubicadas en sótanos. Considerándose que tienen tal carácter aquellas superficies de edificación que no sobresalen más de 1 mt. del terreno.

4. Se exceptúan del cómputo de superficie edificada los balcones. Las terrazas tendedores y cuerpos volados contarán en la totalidad de su superficie, independientemente de su posición respecto a la fachada y siempre que estén cerradas por más de dos lados.

**Artículo 6.3. SUPERFICIE EDIFICADA TOTAL**

Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

**Artículo 6.4. SUPERFICIE ÚTIL**

1. Se entiende por superficie útil de un local la comprendida en el interior de sus parámetros verticales que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran.

2. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados.

**Artículo 6.5. SUPERFICIE EDIFICABLE**

1. Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o en un área, en su caso.

2. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:

- a) La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela.
- b) El coeficiente de edificabilidad, en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**Artículo 6.6. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD**

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia.

2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

- a) Edificabilidad bruta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total de una zona, polígono o unidad de ejecución, incluyendo tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.
- b) Edificabilidad neta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiéndose por tal la de la parcela edificable o en su caso, la superficie de la zona, polígono o unidad de ejecución de la que se ha deducido la superficie de espacios libres.

3. La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima, si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen se concluyese una superficie total edificable menor, será este valor el que sea de aplicación.

**ARTÍCULO 7. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA**

Las condiciones de volumen y forma son las condiciones que definen la organización de la geometría de las construcciones.

Se establecen mediante los parámetros contenidos en este capítulo.

**Artículo 7.1. APLICACIÓN**

Las condiciones de volumen y de forma de los edificios son aplicables a las obras de nueva edificación, a las que se ejecuten en edificios

que alteren las características que es este capítulo se señalan y son establecidas para toda parcela según la normativa propia del caso a que se destine y de la zona en que se sitúe.

#### Artículo 7.2. SÓLIDO CAPAZ

Es el volumen definido por el planeamiento, dentro del cual debe inscribirse la edificación que rebase la cota del terreno.

#### Artículo 7.3. FONDO MÁXIMO

Es la máxima distancia posible entre la fachada principal de la edificación y su fachada interior o bien entre las fachadas en el caso de que la parcela disponga de acceso por más de una calle.

#### Artículo 7.4. ALTURA DEL EDIFICIO

La altura del edificio es la dimensión vertical que sobresale del terreno. Para su medición se utilizarán las unidades métricas y el número de plantas del edificio.

#### Artículo 7.5. COTA DE ORIGEN Y REFERENCIA

1. Se define en el planeamiento para servir de origen en la medición de la altura, y se tomará como cota cero.

2. Cuando por las necesidades de la edificación o por las características del terreno en que se asienta deba escalonarse la planta baja, la medición de alturas se realizará de forma independiente en cada una de las plataformas que la compongan.

#### Artículo 7.6. ALTURA EN UNIDADES MÉTRICAS

Es la altura del edificio en unidades métricas medida en la forma que determinan las condiciones de la zona, hasta cualquiera de los siguientes elementos, y en función de ellos será:

- a) Altura de cornisas: Es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior de forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio.
- b) Altura de coronación: Es la que se mide hasta el nivel del plano superior de los de protección de cubierta.
- c) Altura total: que es la que se mide hasta la cubierta más alta del edificio.

#### Artículo 7.7. ALTURA EN NÚMERO DE PLANTAS

Es el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia de la rasante incluida planta baja.

#### Artículo 7.8. MEDICIÓN DE ALTURAS

La altura de cornisa se medirá en cada punto de cada fachada y desde la rasante de la acera adyacente.

Ni la altura en metros ni la expresada en plantas podrá rebasarse en ninguno de los escalonamientos que pudiera tener la edificación.

#### Artículo 7.9. ALTURA MÁXIMA

1. Es la señalada por el planeamiento o por las condiciones de zona como valor límite de la altura de edificación que se refiere siempre a la altura de cornisa.

2. Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse a la vez como máximas admisibles.

#### Artículo 7.10. CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA

1. Por encima de la altura máxima de coronación, podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

- a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde el borde superior del forjado de la última planta en fachadas y patios con una inclinación máxima de cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales.
- b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura total de trescientos (300) centímetros sobre la altura de cornisa.

2. Por encima de la altura máxima de cornisa que se determine, además de las anteriores se podrá admitir la construcción de antepechos, barandillas, remates ornamentales que no podrán rebasar en más ciento cincuenta (150) centímetros la altura de cornisa.

3. Por encima de la altura máxima total que se determine, no podrá admitirse construcción alguna, excepto:

- a) Las chimeneas de ventilación, evacuación de humos, calefacción o acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las normas Tecnológicas de la Edificación y en su defecto al buen hacer constructivo.

#### Artículo 7.11. ALTURA DE PISO

Se entiende por altura de piso, la distancia en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

#### Artículo 7.12. ALTURA LIBRE DE PISO

Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado del techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.

#### Artículo 7.13. ALTURA REGULADORA MÁXIMA Y NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS

La altura reguladora máxima es la que pueden alcanzar las edificaciones según los valores contenidos en cada una de las ordenanzas de zona. A cada altura corresponde un número máximo de plantas. Estas dos constantes, altura y número máximo de plantas se han de respetar conjuntamente.

#### Artículo 7.14. CRITERIOS DE MEDICIÓN DE ALTURAS

1. La altura del edificio se medirá desde la cota inferior de referencia hasta la intersección con el plano horizontal inferior del último forjado.

2. Los espacios interiores que pueden resultar del cuerpo de edificación bajo cubierta, no serán en general, habitables ni ocupables salvo que expresamente se diga lo contrario en determinadas ordenanzas de zona.

#### Artículo 7.15. CRITERIOS PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LA ZONA DE REFERENCIA

En los edificios exentos cuya fachada, por aplicación de la ordenanza, no deba situarse, obligatoriamente alineada al vial, la cota de referencia será la del terreno terminado en cada fachada.

En los terrenos de pendiente acusada, las plantas habrán de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas, aún cuando por este hecho las alturas y número de plantas permitidas fuesen inferiores a las permitidas.

#### Artículo 7.16. PLANTA BAJA

1. Para todos los casos.

- a) Con independencia de lo que a este respecto establezcan las ordenanzas de zona, con carácter general se fija una altura libre mínima absoluta de planta baja de 3,20 m cuando esta se destine a uso comercial o público y de 2,50 m para uso de vivienda.
- b) Los altillos o planta baja partida se permiten en planta baja siempre que formen parte del local ubicado en dicha planta, sin tener acceso independiente del exterior. Se permiten altillos, no utilizables para vivienda, cuando cumplan las condiciones siguientes:
  - b.1) Se separarán un mínimo de tres (3) metros de la fachada que contenga el acceso principal al edificio.
  - b.2) No podrá superar el 40% de ocupación sobre la planta del local en que se ubiquen.
  - b.3) Su altura libre máxima será de 2,25 m y se situarán a un mínimo de 2,50 m sobre el forjado inferior.

#### Artículo 7.17. PLANTA SÓTANO

1. Se define como planta sótano la situada por debajo de la planta baja, tenga o no huecos a causa de los desniveles en cualquiera de los frentes de la edificación.

2. Sin perjuicio de lo anterior, la planta sótano es aquella enterrada o semienterrada siempre que su techo esté a menos de 1,00 m sobre el nivel definitivo del suelo exterior. La parte de planta semienterrada cuyo techo sobresalga de 1,00 por encima de este nivel, tendrá en toda esa parte la consideración de planta baja.



3. Para usos de aparcamientos, trasteros o almacenes ligados a las viviendas la superficie del sótano no computará a efectos de la superficie de techo máximo edificable.

4. La superficie del sótano podrá alcanzar la ocupación máxima permitida para cada ordenanza específica de zona, debiendo cumplirse simultáneamente las condiciones de separación a linderos públicos y privados de dicha ordenanza, salvo los casos en que expresamente se permita la mancomunidad en parcelas contiguas.

#### Artículo 7.18. PLANTAS ALTAS

1. Se define como planta alta a cualquier planta de edificación situada sobre planta baja.

2. La altura libre de las plantas altas no será inferior a 2,50 m para todas las zonas.

#### ARTÍCULO 8. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE

Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

##### Artículo 8.1. APLICACIÓN

1. Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de reestructuración total.

2. En todos los casos se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos.

##### Artículo 8.2. CALIDAD DE LAS CONSTRUCCIONES

1. Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

2. En aplicación del contenido de estas normas, y de las responsabilidades que le son propias, es competencia del Ayuntamiento velar, tanto por el respeto al contenido urbanístico del Plan, como por una mejora de calidad constructiva y, en consecuencia de la calidad de vida del vecindario.

##### Artículo 8.3. AISLAMIENTO TÉRMICO

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión e aislamiento térmico previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía. Con este fin los materiales empleados, su diseño y solución constructiva, cumplirán las condiciones impuestas por la legislación sectorial.

##### Artículo 8.4. AISLAMIENTO ACÚSTICO

Las edificaciones deberán reunir las condiciones de aislamiento acústico fijadas por la norma básica de la edificación vigente.

##### Artículo 8.5. BARRERAS ANTIHUMEDAD

Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros parametrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados. Las carpinterías exteriores cumplirán la norma básica de la edificación, sobre condiciones térmicas en los edificios.

##### Artículo 8.6. DEFINICIÓN DE LOCAL

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad.

##### Artículo 8.7. LOCAL EXTERIOR

1. Se considerará que un local es exterior si todas sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:

- Dar sobre una vía pública, calle o plaza.
- Recaer sobre un espacio libre de especificación de carácter público.
- Dar un espacio libre de edificación de carácter privado que cumplan las condiciones específicas de la norma de zona que le sea de aplicación.
- Dar a un patio que cumplan las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

2. Deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos y superficie de ventilación.

##### Artículo 8.8. PIEZA HABITABLE

1. Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

##### Artículo 8.9. PIEZAS HABITABLES EN PLANTAS SÓTANO

No podrán instalarse en sótano piezas habitables.

##### Artículo 8.10. VENTILACIÓN

Es la capacidad de renovación del aire de un local. Puede ser:

- Natural: Cuando se produzca mediante huecos abiertos y practicables a fachadas o a cubierta.
- Forzada: Cuando se realice mediante sistemas artificiales de ventilación forzada u otros medios mecánicos. Se admite la ventilación forzada de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basuras, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes.

##### Artículo 8.11. ILUMINACIÓN

1. Iluminar un local es proveerle de luz, mediante:

- Medios naturales: cuando el procedimiento de alumbrado es la luz solar.
- Medios artificiales: cuando se utilizan medios de iluminación artificial.

2. Sin perjuicio de incidencia de las condiciones que se detallen para cada uso, ningún local podrá contar con un nivel de iluminación artificial inferior a cincuenta (50) Lux medidos sobre un plano horizontal situado a setenta y cinco (75) centímetros del suelo.

##### Artículo 8.12. VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN DE PIEZAS HABITABLES

1. Los huecos de ventilación e iluminación deberán tener una superficie no inferior a un sexto (1:6) de la planta del local, no se dispondrá ningún puesto de trabajo estable a más de diez (10) metros de distancia de los huecos de iluminación y ventilación, salvo especiales exigencias técnicas de la actividad.

2. Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, la equivalente a un doceavo 1:12 de la superficie útil de la pieza.

3. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrá de conductos independientes para su ventilación.

##### Artículo 8.13. OSCURECIMIENTO DE LAS PIEZAS HABITABLES

Todas las piezas habitables destinadas a estancia y descanso de personas, dispondrá de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior.

##### Artículo 8.14. PATIO

1. Se entenderá por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios, también será considerado como tal cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro está rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su longitud.

2. Según sus características se distinguirán las siguientes clases:

- Patio de parcela: es aquel que está situado en el interior de la edificación, o en su perímetro si se trata de un patio abierto.
- Patio de manzana: es aquel que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre único para todas ellas.

3. Los patios de parcela podrán ser abiertos o cerrados. Son patios abiertos los que cuentan con una embocadura abierta en toda la altura del patio a la vía pública, en un espacio libre o a un patio de manzana.

4. La dimensión de patios, salvo que la norma de zona determina otros valores, cumplirá las condiciones que se indican en esta sección.

##### Artículo 8.15. ANCHURA DE PATIOS

1. Se entiende por anchura del patio la medida de la separación entre parámetros de fachada opuestos.

2. Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen.

3. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes.

#### Artículo 8.16. MEDICIÓN DE LA ALTURA DE LOS PATIOS

La altura de patio se medirá a la coronación del más alto de los parámetros de la edificación a que sirve tomando la mayor de las alturas que resulten de considerar las siguientes cotas de patios:

- a) La cota de referencia de la planta baja.
- b) La cota del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo.

#### Artículo 8.17. DIMENSIÓN DE LOS PATIOS DE PARCELA CERRADOS

La dimensión de cualquier lado del patio será igual o mayor que trescientos centímetros (300) o de 1/3 de la altura.

La superficie del patio será igual o mayor que nueve (9) metros cuadrados.

En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre parámetros opuestos, cuyas luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a tres (3) metros, manteniéndose para el resto de los parámetros enfrentados las distancias mínimas establecidas en el cuadro. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al parámetro exterior medio en el eje hueco considerado, dicho parámetro hasta el muro o lindero más próximo.

Los patios adosados a los linderos con las obras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como parámetro frontal el de la linde, aún cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único mancomunado con el edificio colindante.

#### Artículo 8.18. COTA DE PAVIMENTACIÓN

El pavimento de los patios no podrán situarse a un nivel superior al de solería de cualquiera de los locales en contacto con él.

#### Artículo 8.19. ACCESOS A PATIOS

Cualquier tipo de patio contará con acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escalera u otro espacio comunitario, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos.

#### Artículo 8.20. CONSTRUCCIONES EN LOS PATIOS

En las zonas de uso característico residencial no se autorizará ninguna construcción de nueva planta, ni obras de ampliación que ocupen los patios de parcela salvo en las circunstancias que expresamente queden exceptuadas en las normas de aplicación para los diferentes usos y localizaciones.

#### Artículo 8.21. PATIOS MANCOMUNADOS

1. Son patios mancomunados los de parcela que sean comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes cuando se constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.

#### Artículo 8.22. DIMENSIÓN DE LOS PATIOS DE PARCELA ABIERTOS

Se consideran patios abiertos aquellos que tengan edificado como máximo el 60 % de su perímetro y su embocadura no sea inferior a tres (3) metros. En el caso de no cumplir estas condiciones no se podrán abrir huecos de ventilación en sus fachadas.

#### Artículo 8.23. DIMENSIÓN DE LOS PATIOS DE LA MANZANA

La relación entre altura de los edificios y dimensiones de los patios de manzana cumplirán las dimensiones mínimas aplicables a las calles de la normativa de zona.

1. La mancomunidad deberá establecer, constituyéndolo mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles, inscrita en el Registro de Propiedad.
2. Esa servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento ni en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima.
3. Los patios mancomunados podrá separarse en planta baja mediante rejas o cancelas pero nunca mediante muros de fábrica.

#### Artículo 8.24. CUBRICIÓN DE PATIOS

Se prohíbe la cubrición de patios de parcela, incluso con claraboya y lucernarios traslúcidos.

Los patios de viviendas unifamiliares exentas podrán cubrirse mediante lucernarios traslúcidos (monteras) que contendrán una superficie de ventilación mayor del 20% de la superficie del patio.

#### ARTÍCULO 9. DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS

Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios, las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conformen al destino que tengan previsto.

#### Artículo 9.1. APLICACIÓN

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reestructuración total. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en los que, a juicio de los servicios técnicos municipales, su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.

2. En todo caso, se cumplirán las condiciones que estén vigentes de ámbito superior al municipal o las que el Ayuntamiento promulgue. El Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las instrucciones contenidas en las Normas Tecnológicas de Edificación.

#### Artículo 9.2. DOTACIÓN DE AGUAS POTABLE

Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso. Las viviendas tendrán una dotación mínima diaria equivalente a trescientos litros por habitante y día, considerándose a estos efectos 1,5 habitantes por dormitorio.

#### Artículo 9.3. DOTACIÓN DE AGUA CALIENTE

En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

#### Artículo 9.4. DOTACIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA

1. Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general o el sistema adecuado de generación propia.

2. En los establecimientos abiertos al público se dispondrá de modo que pueda proporcionar iluminación artificial a todos los locales y permita las tomas de corriente para las instalaciones que se dispusieran.

3. Las instalaciones en los edificios quedarán definidas para la potencia eléctrica necesaria, teniendo en cuenta para el cálculo las previsiones de consumo de energía para servicios (alumbrado, aparatos elevadores, calefacción, etc.) así como la necesaria para los usos previstos, de acuerdo con las condiciones de dotación marcadas en las instrucciones y reglamentos específicos.

#### Artículo 9.5. INSTALACIONES DE TRANSFORMACIÓN ELÉCTRICA

Cuando se prevea la instalación de centros de transformación en un edificio, no podrán situarse por debajo del primer sótano y, además de cumplir las condiciones exigidas por las reglamentaciones específicas, deberá ajustarse a las Normas de Protección de Medio Ambiente que les sean aplicables. No podrán ocuparse la vía pública con ninguna instalación auxiliar.

#### Artículo 9.6. CUARTO DE CONTADORES Y CONTROLES

En todos los edificios en que hubiere instalaciones diferenciadas se dispondrá un local con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.

#### Artículo 9.7. PUESTA A TIERRA

1. En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y la estructura.

2. La instalación de puesta a tierra quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca la línea, considerando las sobretensiones y corrientes de defecto que puedan originarse en las instalaciones eléctricas, antenas, pararrayos y grandes masas metálicas estructurales o de otro tipo.

**Artículo 9.8. DOTACIÓN DE TELEFONÍA**

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión el servicio telefónico.

2. En los edificios de varias viviendas se preverá la telecomunicación en circuito cerrado desde el portal colectivo hasta cada una de las viviendas.

3. Las instalaciones de telefonía e interfonía quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública y la posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada vivienda.

**Artículo 9.9. DOTACIÓN DE RADIO Y TELEVISIÓN**

1. En todas las edificaciones de varias viviendas y aquellas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales en distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radio difusión en frecuencia modulada.

2. Cuando el elemento a instalar sea una antena receptora de señales de televisión vía satélite, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio y siempre sea menos visible desde los espacios públicos.

**Artículo 9.10. DOTACIÓN DE SERVICIOS POSTALES**

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia individualizados para cada vivienda en un lugar fácilmente accesible para el servicio de Correos.

**Artículo 9.11. DOTACIÓN DE EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES**

El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida, que por bajantes la haga llegar o albañales que las conduzcan al alcantarillado de pluviales destinado a recoger dicha clase de aguas o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.

**Artículo 9.12. EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES**

1. Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la Norma Tecnológica correspondiente y deberán cumplir, en su caso, la normativa relativa a vertidos industriales.

2. En suelo urbano deberán acometer forzosamente a la red general por intermedio de arquetas o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado.

3. Cuando la instalación, reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamientos colectivos o actividades semejantes, se dispondrá de una arqueta separadora de fangos o grasas, situada antes de la arqueta o pozo general de registro.

4. Para aguas residuales industriales, el sistema de depuración deberá merecer la aprobación previa de los organismos competentes.

**Artículo 9.13. DOTACIÓN DE EVACUACIÓN DE HUMOS**

1. En ningún edificio se permitirá instalar la salida de humos por fachada, balcones o ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

2. Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas y que el peso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

3. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta.

4. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

5. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe teórico se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

6. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica están vigentes.

**Artículo 9.14. DOTACIÓN DE EVACUACIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS**

1. Todos los edificios ocupados por más de una familia, y los destinados a usos urbanos no residenciales, contarán con un local para

cubos de basura, cuya ventilación se efectuará mediante chimenea independiente.

2. La instalación de evacuación de basuras se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios.

3. Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por sus características, no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliaria, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

**Artículo 9.15. DOTACIÓN DE APARATOS ELEVADORES**

1. Se incluyen bajo este concepto los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, montacoches, así como las escaleras mecánicas.

2. La instalación de ascensores quedará definida por su capacidad de carga, velocidad y número de paradas calculadas en función del número de usuarios previstos y el número de plantas servidas.

3. El número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinará en función de las necesidades del edificio. Todos ellos serán de ascenso y descenso. El acceso al ascensor en planta baja no estará a cota superior a ciento cincuenta centímetros (1,50) respecto a la rasante en la entrada del edificio.

4. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa a través de zonas comunes de circulación con la escalera.

5. Se podrán instalar montacargas en aquellos casos que así con venga al funcionamiento y uso de la edificación.

6. Será obligatoria la instalación de montaplatos en restaurantes, cafeterías, u otros locales de consumo de comidas y bebidas, cuando las áreas de expedición de productos y estancia del público se encuentren en distintas plantas.

7. Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso al que se destinen. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.

8. En cualquiera que sea la clase de aparato se cumplirán las normas exigidas por el Reglamento de Aparatos Elevadores y disposiciones complementarias.

**Artículo 9.16. 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 para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios. La dotación de plazas de aparcamiento se señala en la normativa de zona en la propia del uso.

2. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes privados, comerciales y de estacionamientos públicos.

3. El Ayuntamiento 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 la tipología del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias o sustituirlo por aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio.

4. Del mismo modo se podrá proceder cuando, por las características del soporte viario, por la tipología arquitectónica o por razones derivadas de la accesibilidad o de la existencia de plazas de aparcamiento reglamentarias suponga una agresión al medio ambiente o la estética urbana.

5. En los usos que el estándar de dotación de aparcamiento se expresa en unidades por metro cuadrado, se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie útil del uso principal y de los usos precisos para el funcionamiento del mismo, sin computar los espacios destinados a almacenes, elementos de distribución, cuartos de instalaciones de servicio y 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 vinculante de los servicios técnicos correspondientes.



7. El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen.

8. En todo caso, las plazas de aparcamiento que se establecen como obligatorias, como dotación que son los locales, se consideran inseparables de éstos, a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente licencia municipal.

Artículo 9.17. SOLUCIONES PARA LA DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

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 edificado.
- b) En un espacio exterior a la parcela, sea libre, o edificado, en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente.

2. El Ayuntamiento previo informe técnico, podrá considerar cumplida la dotación de aparcamiento de los edificios mediante las plazas que hubiere en la vía de espacios públicos sobre o bajo rasante.

Artículo 9.18. PLAZA DE APARCAMIENTO

1. Se entiende por plaza de aparcamiento una porción del suelo plano con las siguientes dimensiones:

Tipo de vehículo	Longitud	Anchura
Vehículos de dos ruedas	2,5 MI	1,5 MI
Automóviles	4,5 MI	2,30 MI
Industriales ligeros	6,0 MI	2,5 MI
Industriales grandes	9,0 MI	3,0 MI

2. La superficie mínima obligatoria de garaje será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinticinco (25) el número de plazas de aparcamiento que se dispongan, incluyendo así las áreas de acceso y maniobra.

3. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

Artículo 9.19. GARAJES

Se entiende por garaje el espacio edificado destinado al aparcamiento de vehículos. Podrá autorizarse la utilización como garaje de los locales emplazados en las siguientes situaciones:

- a) En las plantas bajas o bajo rasante de los edificios.
- b) En edificaciones autorizadas bajos los espacios libres de las parcelas.
- c) En edificios exclusivos.

Artículo 9.20. ACCESO A LOS GARAJES

1. Los garajes y sus establecimientos anexos dispondrán en todos sus accesos al exterior de un espacio de tres (3) metros de anchura y cinco (5) metros de fondo, como mínimo con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho edificio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de dos (2) metros. En las calles con pendiente, dicha altura se medirá en el punto más desfavorable.

2. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del diecisiete por ciento (17%) y las franjas en curva, del trece por ciento (13%), medida por la línea media. Su anchura mínima será de (3) metros, con el sobreaño necesario en las curvas, y en su radio de curvatura, medida también en el eje, será superior a seis (6) metros.

Artículo 9.21. ALTURA LIBRE DE GARAJES

La altura libre en los garajes, será como mínimo de 2,20 m medidos en cualquier punto de su superficie.

Artículo 9.22. ESCALERAS EN LOS GARAJES

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de un metro.

Artículo 9.23. VENTILACIÓN DE GARAJES

1. En garajes colectivos y subterráneos, la ventilación natural o forzada será proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de humos o gases nocivos. Se hará por patios o chimeneas exclusivas para este uso, estancas, con sección uniforme a lo largo de todo su trazado, construidas con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán un (1) metro la altura máxima edificada.

Artículo 9.24. APARCAMIENTO EN LOS ESPACIOS LIBRES

1. No podrá utilizarse como aparcamiento sobre el suelo de los espacios libres de parcela o patio de manzana, en más del cincuenta por ciento (50% de su superficie).

2. 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 el arbolado.

Artículo 9.25. UTILIZACIÓN DE LOS GARAJES

Sólo se permitirán en los garajes la estancia y el lavado de vehículos con exclusión de cualquier otra actividad.

Artículo 9.26. DESAGÜES

En los garajes subterráneos se instalará una red de sumideros que dará servicio a las distintas plantas 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 9.27. PREVENCIÓN DE INCENDIOS

Los garajes de superficie superior a trescientos (300) metros cuadrados serán considerados locales de riesgo de incendios, por lo que habrán de cumplir las condiciones esenciales de prevención.

ARTÍCULO 10. CONDICIONES DE SEGURIDAD

Condiciones de seguridad son las que imponen con el propósito de obtener mejor protección de las personas mediante requisitos en las características de los edificios.

Artículo 10.1. APLICACIÓN

1. Las condiciones que se señalan para la seguridad en los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a los edificios en los que se produjeren obras de acondicionamiento y reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en los que a juicio de los Servicios Técnicos Municipales su provisión no represente desviación importante en los objetivos de la misma.

Artículo 10.2. ESCALERAS

1. La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general, no podrá ser inferior a cien (100) centímetros ni podrán tener rellanos partidos, desarrollos helicoidales, peldaños compensados, ni otras soluciones que ofrezcan peligro al usuario. Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, tendrán una anchura mínima de setenta (70) centímetros y podrán construirse como mejor convenga al usuario. Ello sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio o local.

2. El relleno en escaleras tendrán un ancho igual o superior al del tiro. La anchura de las escaleras serán uniforme en todo su recorrido. Cada tramo de escalera entre rellanos, no podrá tener más de diez (10) peldaños. La dimensión del peldaño será tal que la relación entre tabica y huella, no dificulte la ascensión. La altura de tabica será igual o inferior a diecisiete (17) centímetros, y la anchura de huella, mayor o igual a veintisiete (27) centímetros.

La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a doscientos veinte (220) centímetros.

3 Si las puertas de los ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrá entorpecer la circulación de las escaleras, por lo que el ancho mínimo del rellano será de ciento setenta (170) centímetros. Si existiendo huecos, éstos abrieran hacia el interior de los locales, o mediante puertas deslizantes, la anchura del rellano no será inferior a ciento veinticinco (125) centímetros. La apertura de puertas se hará siempre en el sentido de escape.

4. No se admiten escaleras de uso público sin luz natural y ventilación, salvo los tramos situados en planta bajo rasante, en cuyo caso



contarán con chimenea de ventilación u otro medio semejante, y las interiores a los locales. Cuando la iluminación de la escalera sea directa, fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a un (1) metro cuadrado, y superficie de ventilación de, al menos, cincuenta (50) centímetros cuadrados. Se admitirá la iluminación cenital de la caja de escalera, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico o chimenea adecuada. En este caso, la superficie en planta de iluminación del lucernario será superior a las dos terceras partes (2:3) de la superficie útil de caja de escalera, y se emplearán en su construcción materiales translúcidos. En escaleras con iluminación cenital, el hueco central libre, tendrá un lado mínimo de cincuenta (50) centímetros y una superficie mínima de un (1) metro cuadrado.

#### Artículo 10.3. RAMPAS

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueren salvadas mediante rampas, estas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan, con una pendiente, no superior al ocho por ciento (8%). Cuando se trata de rampas auxiliares de las escaleras, su anchura podrá reducirse hasta los sesenta (60) centímetros.

#### Artículo 10.4. SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

En todos los edificios de uso público será de aplicación el Decreto de Supresión de Barreras Arquitectónicas.

#### Artículo 10.5. PREVENCIÓN DE INCENDIOS

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que, en orden a la protección contra incendios establecen la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-92 y cuantas estuvieran vigentes en esta materia, de cualquier otro rango en el ámbito de la Comunidad Autónoma.

2. Serán de cumplimiento obligado las disposiciones municipales que el Ayuntamiento tuviera aprobados para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personas y la extinción del incendio si llegara a producirse.

3. Todo local destinado a usos no residenciales deberá contar con salidas de urgencia y accesos especiales para el salvamento de personas que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, determinen los Servicios Técnicos Municipales, en prevención de los siniestros originados por el fuego.

#### ARTÍCULO 11. CONDICIONES DEL AMBIENTE

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones cualesquiera que sea la actividad que alberguen y a sus instalaciones para que de su utilización no se derivan agresiones al medio natural, por emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas o por su vertidos líquidos o sólidos.

#### Artículo 11.1. TRANSMISIÓN DE RUIDO

El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados según la Norma UNE 21/314/75 y su determinación se efectuará en los lugares de observación señalados en el artículo 9.10.4 o en el domicilio del vecino más afectado por molestias de la actividad, en condiciones de paro totalmente funcionando, de día y de noche, para comprobar el cumplimiento de los siguientes límites.

Límites de emisión transmitidos al exterior		
Actividad colindante	Transmisión máxima	
	Día	Noche
Actividad industrial Servicio urbano no administrativo	70	55
Actividades comerciales Residencia	65	55
Servicios terciarios no comerciales Equipamiento sanitario	55 45	45 35

Límites de recepción sonora en el interior de los locales		
Actividad	Recepción máxima	
	Día	Noche
Sanitario y bienestar social	25	20
Cultural y religioso	30	30
Equipamiento educativo	40	30
Para el ocio	40	40
Hospedaje	40	30
Oficinas	45	—
Comercio	55	55
Piezas habitables excepto cocinas	35	30
Pasillos, aseos y cocinas	40	35
Zonas de acceso común	50	40

En todo caso, entre las veintidós (22) y las ocho (8) horas, el nivel sonoro admisible en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de tres decibelios el ruido de fondo, entendiéndose por tal el de ambiente sin los valores punta accidentales.

#### Artículo 11.2. VIBRACIONES

No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en los lugares de observación. Para su corrección se dispondrán bancadas antivibratorias independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originados de vibración así como de apoyos elásticos para la fijación a parámetros.

Límite de vibraciones	
Lugar (vpals)	Vibración
Junto al generador	30
En el interior del local	17
Al exterior del local	5

#### Artículo 11.3. EMISIÓN DE GASES, HUMOS, PARTÍCULAS Y OTROS CONTAMINANTES ATMOSFÉRICOS

1. No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases ni otras formas de contaminación que puedan causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal, a los bienes inmuebles, o deterioren las condiciones de limpieza exigible para el decoro urbano.

2. En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan olores que puedan ser detectados sin necesidad de instrumentos en los lugares señalados.

3. Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante de la atmósfera, no podrán ser evacuados en ningún caso libremente al exterior, sino que deberán hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a lo que al respecto fuese de aplicación.

4. En particular, para los generadores de calor el índice máximo de capacidad de los humos será de uno (1) en la escala de Ringelmann o de dos (2) en la escala de Bacharaon, pudiendo ser rebasados, en instalaciones que utilicen combustibles sólidos por un tiempo máximo de media hora al proceder a su encendido.

#### Artículo 11.4. VERTIDOS INDUSTRIALES

1. Las aguas residuales procedentes de elaboración se decantará y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento. Las instalaciones que no produzcan aguas residuales contaminadas podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

2. Las instalaciones industriales que producen vertido a la red de colectores deberán someterse a las prohibiciones y limitaciones establecidas en el vigente Reglamento de Vertidos no Domésticos a la Red de Alcantarillado.

#### ARTÍCULO 12. CONDICIONES DE ESTÉTICA

Condiciones de estética son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad.

##### Artículo 12.1. APLICACIÓN

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad en los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales y en la normativa de las zonas.

##### Artículo 12.2. SALVAGUARDA DE LA ESTÉTICA URBANA

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiera a los edificios en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde el Ayuntamiento, por lo que, cualquier actuación pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse al criterio que, al respecto mantenga.

2. El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética inconveniente, o lesiva para la imagen de la ciudad. El condicionamiento de la actuación podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición de materiales empleados y al modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación, en sus especies y su porte, y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

3. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 138 de la Ley del Suelo. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar, sistemas de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno, podrá exigirse la aportación de los análisis del impacto sobre el medio en que se localicen, con utilización de documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquellas dieran frente y otros aspectos, desde los lugares que permitirán su vista.

##### Artículo 12.3. PROTECCIÓN DE LOS AMBIENTES URBANOS

1. Toda actuación que afecte al ambiente urbano deberá someterse a las condiciones estéticas que para cada tipo de obra y zona en la que se localice se determina en estas normas.

2. En obras de restauración y de conservación o mantenimiento deberán respetarse integrante todas las características del edificio.

3. Las obras de restauración, consolidación o reparación habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. En las obras de restauración, además habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio.

4. En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.

5. En obras de reestructuración las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras de ampliación, la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente, manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido. En obras de reestructuración total deberán restaurarse adecuadamente la fachada o fachadas exteriores a espacio público y sus remates y satisfacer la normativa específica al respecto de la zona.

##### Artículo 12.4. FACHADAS

1. Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.

2. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno y específica de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.

3. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de fachada principal.

##### Artículo 12.5. MATERIALES DE FACHADA

1. La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición y estéticos de cada zona.

2. Las fachadas se construirán preferentemente con materiales, que exijan una conservación mínima, tanto en las fábricas como en las carpinterías.

##### Artículo 12.6. MODIFICACIÓN DE FACHADAS

1. En edificios que no se encuentren sujetos a conservación, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resuelto homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

2. Se podrá autorizar al cerramiento de terraza y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio. En casos justificados podrá el Ayuntamiento hacerse cargo de la elaboración de este proyecto de diseño de conjunto de la fachada, repercutiendo su costo en las licencias correspondientes.

##### Artículo 12.7. INSTALACIONES EN LA FACHADA

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

2. La instalación de aparatos de aire acondicionado visible desde la vía pública, requerirá un estudio del alzado del edificio, no pudiendo instalarse sino en la posición en que menos perjudiquen a la estética de la fachada y sin romper su cerramiento.

3. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en los locales situados en alineación exterior, no podrán tener salida a fachada a menos de (3) metros sobre el nivel de la acera.

##### Artículo 12.8. SALIENTES Y ENTRANTES EN LAS FACHADAS

1. Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio, tales como miradores, balconadas, terrazas cubiertas, cuerpos volados cerrados. Responden a las siguientes definiciones:

- a) Se entiende por balcón el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja saliente respecto de la fachada no superior a cuarenta y cinco (45) centímetros y cuya longitud no supere en más de treinta (30) centímetros el ancho del vano. Este no podrá exceder de ciento cuarenta (140) centímetros. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y del diseño de sus elementos de protección.
- b) Balconada o balconaje en el saliente común a varios vanos que arranca del pavimento de las piezas a las que sirve. La dimensión máxima del saliente no superará cuarenta y cinco (45) centímetros.
- c) Se entiende por terrazas los espacios o salientes no cerrados cuando en el último caso superen la dimensión establecida en el apartado anterior.
- d) Se entiende por mirador el vano de anchura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza en la que sirve y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado con bandeja no sobresalga de la fachada más de setenta y cinco (75) centímetros cuya parte acristalada no rebase una longitud mayor de treinta (30) centímetros el ancho del vano.
- e) Cuerpos volados cerrados son los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de miradores, independientemente del tipo de material con que estén cerrados.

2. Desde el plano de fachada situado en la alineación exterior solamente podrán sobresalir balcones, balconadas y miradores con los salientes máximos recogidos en el apartado 1.

3. En patios de manzana no se permiten vuelos distintos a los balcones y balconadas.

4. Se consienten terrazas entrantes con profundidad no superior a su altura ni a su anchura. Esta profundidad se contará a partir de la línea de fachada.

5. En edificación aislada los vuelos no podrán ocupar los límites que la normativa de la zona señala para el retranqueo y separación a linderos.

#### Artículo 12.9. SALINETES PERMITIDOS RESPECTO A LA ALINEACIÓN EXTERIOR

Salvo otras limitaciones en las normas de cada zona, los salientes permitidos respecto a la alineación exterior cumplirán las siguientes condiciones:

1. La suma de la longitud de la proyección en planta de los vuelos no excederá de la mitad de la longitud de cada fachada; los vuelos quedarán separados de las fincas contiguas como mínimo en una longitud igual al saliente y no inferior a sesenta (60) centímetros.
2. La altura mínima libre sobre la rasante de la acera será de trescientos (300) centímetros.

#### Artículo 12.10. CORNISAS Y ALEROS

1. El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación exterior, no excederá de ochenta (80) centímetros, salvo mayor limitación en la normativa de cada zona.

#### Artículo 12.11. PORTADAS Y ESCAPARATES

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a quince (15) centímetros con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor que sesenta (60) centímetros, no será permitido saliente alguno.

#### Artículo 12.12. MEDIANERÍAS

1. Se podrá permitir el retranqueo de las construcciones de la alineación oficial, siempre que las medianerías al descubierto que pudieran aparecer se acondicionen adosándose cuerpos de edificación, se traten como la fachada o se decoren con los mismos materiales y características de las fachadas existentes, o con otros de suficiente calidad.

2. En todo caso, los paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

3. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de mejora de materiales en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.

4. El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observación en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

#### Artículo 12.13. CERRAMIENTOS

1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberá cercarse mediante cerramiento permanentes situados en la alineación oficial de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

2. Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros salvo en zonas de edificación aislada en las que el cerramiento de parcelas a vías de espacios públicos podrá resolverse:

- a) Con elementos ciegos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima completados en su caso, mediante protecciones diáfanos estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.
- b) Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no formen frentes opacos contiguos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasar una altura de dos (2) metros.

Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio y requerirá aprobación del Organismo Municipal competente.

#### ARTÍCULO 13. TIPOS DE EDIFICACIÓN

1. Las edificaciones, en función de la disposición morfológica de las mismas con respecto a la red viaria o espacios libres de uso público, dividen en dos grandes grupos:

- a) Edificaciones alineadas: Son aquellas que están obligadas a disponer su línea de fachada en situación prefijada por el planeamiento con respecto al límite de separación entre el espacio libre público y el edificable (público o privado). Cuando ambas líneas coinciden se les llama edificaciones alineadas a vial.
- b) Edificaciones no alineadas: Son aquellas que han de disponer su línea de fachada, a una distancia mínima del límite

entre el espacio público y el privado, sin que ambas líneas hayan de ser paralelas y pudiendo, en cualquier caso, superar la distancia antes citada.

2. En función de la situación de la edificación en la parcela con respecto a los linderos de las parcelas colindantes, se dividen en dos grandes grupos:

- a) Edificaciones adosadas a medianerías: Son aquellas que preceptivamente, han de disponerse haciendo llegar la edificación hasta los linderos medianeros.
- b) Edificaciones exentas: Son aquellas que, preceptivamente, han de separarse de las medianerías colindantes, y de las alineaciones de calle una distancia denominada "Separación a linderos".

#### ARTÍCULO 14. TIPOS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN

Las obras de edificación que se pueden ejecutar se refieren a uno o varios de los siguientes tipos:

- a) Obras de conservación. Son aquellas que están justificadas para el mantenimiento del edificio en buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, pero conservando la totalidad de sus partes estructurales, constructivas, de distribución y ornamentales.
- b) Obras de restitución. Son aquellas que tienen por objeto la reposición de alguna parte o elemento característico del edificio que había desaparecido o sido sustituido por otro no adecuado.
- c) Obras de consolidación. Son las que tienen por objeto el afianzamiento y refuerzo de los elementos dañados y con peligro de ruina, para asegurar la estabilidad del edificio.
- d) Obras de restauración. Son aquellas que están justificadas para recuperar las condiciones originales de un edificio, con reparación o reposición de elementos e instalaciones de modo que quede asegurada su estabilidad y buen funcionamiento.
- e) Obras de rehabilitación. Son aquellas destinadas al acondicionamiento de un edificio para mejorar o cambiar el uso, por lo que puede implicar obras de distinto tipo.
- f) Obras nuevas. Son aquellas de nueva construcción que además de las de nueva planta sobre solares, pueden referirse a las que se ejecutan sobre edificios existentes para su reconstrucción, sustitución o ampliación total o parcial.
- g) Obras de demolición. Son aquellas que pretenden el derribo o desaparición del edificio total o parcialmente y que, en su caso, puede ser reconstruido.
- h) Obras exteriores. Son aquellas que se refieren a las fachadas o espacios de fuera de los edificios, sin modificar su estructura resistente.
- i) Obras interiores. Son aquellas que se refieren a los espacios o elementos interiores de los edificios, sin modificar la fachada.

## TÍTULO VI

### Normas de edificación para el suelo urbano

#### ÍNDICE

CAPÍTULO I.	DETERMINACIONES GENERALES
CAPÍTULO II.	NORMAS PARTICULARES
ANEXO.	FICHAS DE CARACTERÍSTICAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN

#### CAPÍTULO I

##### DETERMINACIONES GENERALES

#### ARTÍCULO 1. EDIFICACIÓN

1. Las acciones de edificación estarán sujetas a la concesión de licencia municipal de obras, que sólo podrán autorizarse sobre parcelas urbanas que merezcan la condición de solar. Una vez alcanzada esta, deberá ser edificada de acuerdo con las condiciones fijadas en las presentes normas urbanísticas.

2. El Ayuntamiento podrá autorizar, exigiendo las garantías pertinentes y si considera su conveniencia, la ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación. En cualquier caso los proyectos redactados para ambas obras deberán ser presentados en documentos separados.

3. Dentro del plazo de cuatro años desde la entrada en vigor de las presentes NNSS o desde que las parcelas adquieran la calificación de



solar, con la recepción provisional de las obras de urbanización, habrá de solicitarse licencia de edificación. Incumplido dicho plazo, la Administración podrá expropiar los terrenos o acordar su venta forzosa.

#### ARTÍCULO 2. USOS

Los usos permitidos en el suelo urbano serán exclusivamente aquellos que el Planeamiento permita de acuerdo con estas NNSS y en particular con sus Normas Particulares del Suelo Urbano.

#### ARTÍCULO 3. APERTURA DE HUECOS SOBRE ESPACIOS PÚBLICOS

Se permite la apertura de huecos en las edificaciones sobre espacios colindantes, destinadas al sistema de espacios libres o zonas verdes, cuando se trate de edificaciones alineadas o entre medianerías, siempre y cuando estos espacios haya sido obtenidos para el dominio y uso público.

## CAPÍTULO II

### NORMAS PARTICULARES

#### ORDENANZAS PARTICULARES DEL NÚCLEO TRADICIONAL (NT)

##### ARTÍCULO 4. ÁMBITO Y DEFINICIÓN

El Núcleo Tradicional (NT) está formado por las edificaciones que conforman el núcleo antiguo de la población y que han mantenido la tipología tradicional o han sufrido una renovación ponderada y equilibrada del modelo original.

Está formado mayoritariamente por alojamiento de propiedad vertical (vivienda unifamiliar) y más modernamente por alojamientos de propiedad horizontal (vivienda plurifamiliar).

El ámbito de aplicación está delimitado gráficamente en los planos de clasificación y calificación de suelo.

##### ARTÍCULO 5. ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Las ordenanzas particulares de aplicación del Núcleo Tradicional son las siguientes:

- Usos Permitidos: Se permite el uso residencial extensivo o intensivo, industrial de 10 categoría, el global terciario y de equipamientos (excepto el de tanatorios). Se prohíben los demás usos.
- Tipología de Edificación: Alineada a vial conformando manzanas cerradas, con o sin patios interiores. Las alineaciones son obligatorias en todas las plantas.
- Altura máxima: Se establece una altura máxima de 10 m (3 plantas). No obstante lo anterior, en la zona del mirador de calle Marbella las edificaciones no podrán sobrepasar con las cubreras de la cubierta, la cota de dicha calle.
- Ocupación máxima: Se permite una ocupación del 100%.
- Parcela mínima: 100 m<sup>2</sup> o la catastral existente si esta fuese menor. Las parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones deberán respetar además de la parcela mínima (100 m<sup>2</sup>) un ancho de fachada mínimo de 6 mts. para las parcelas resultantes.

Las edificaciones que se asienten sobre una parcela con más de 12 m en una fachada, deberán fragmentar la misma recurriendo a cuerpos de edificación diferenciados.

- Patios: La dimensión mínima del lado será de 3 m, debiendo poderse inscribir un círculo de 3 m de diámetro. No se permiten vuelos sobre las alineaciones del mismo (abiertos o cerrados).
- Aparcamientos: En parcelas cuya superficie sea superior a 200 m<sup>2</sup>, se establecerán aparcamientos, a razón de 1/viv., o por cada 100 m<sup>2</sup> de otros usos.

Se exceptúan de esta obligación aquellas parcelas que aún cuando su superficie mayor de 200 m<sup>2</sup>, la calle de acceso tenga un ancho inferior a 5 m.

- Vuelos: Se prohíben los vuelos cerrados. Los vuelos abiertos (balcones) se permiten siempre que el vuelo máximo no supere las 0,40 m y se separen de las fachadas colindantes un mínimo de 0,8 m.
- Condiciones estéticas: A estos efectos se establece:

- a) Huecos de fachada: La superficie total de los huecos de fachada, en plantas distintas de la baja, no podrá ser superior en ningún caso al 33% de la superficie total de esta. Los

huecos de plantas altas deberán tener más alturas comprendidas entre 1,5 A y 2,0A, siendo A la anchura de los huecos.

- b) Cubiertas: Deberán ser de teja árabe, con pendientes máximas del 50% y se dispondrán de tal forma, que aún cuando exista azoteas, estas no sean divisables desde la calle. El alero máximo será de 30 cm, admitiéndose en la cornisa el maldurado, preferentemente sencillo y discreto.
  - c) Fachadas: Los colores de fachada serán de tonos claros, preferentemente blancos, prohibiéndose los zócalos cerámicos, de piedra o de colores y dibujos inapropiados.
  - d) Aguas Pluviales: Las aguas procedentes de la recogida de pluviales deberán estar debidamente encauzados a la red general, tanto en el caso de azoteas como de tejados.
  - e) Balcones: Se prohíben los antepechos de fábrica macizos y las celosías cerámicas. Se utilizarán preferentemente los de cerrajería tradicional, procurándose siempre la reposición de los anteriormente existentes. El canto de la losa no podrá ser superior a 20 cm.
- Anuncios: Se podrán poner anuncios paralelos a fachada que sobresalgan menos de 10 cm y con anchura no superior a 60 cm. Solo se dispondrán sobre los huecos de planta baja, salvo el dintel de la puerta de entrada. En las jambas se podrán disponer placas de 25 x 25 x 2 cms. Los anuncios en banderola están permitidos solo en planta baja y serán de hierro forjado o similar a la manera tradicional. Quedan prohibidos los anuncios de plástico, en colores estridentes y con luces intermitentes.
  - Elementos superpuestos de fachada: Se sustituirán las instalaciones aéreas de cables eléctricos, telefónicos, etc., por instalaciones subterráneas.

#### ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA COLMATADA (ZC)

##### ARTÍCULO 6. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Estas ordenanzas son de aplicación a las zonas señaladas como ZC, en los planos de clasificación y calificación de suelo del Núcleo Tradicional.

##### ARTÍCULO 7. ORDENANZAS DE APLICACIÓN

- Usos permitidos: En caso de obras de reforma se estará a lo dispuesto en las ordenanzas correspondientes al Núcleo Tradicional.
- Edificación: En el caso de demolición y reconstrucción se estará a lo dispuesto en el artículo 5 de estas ordenanzas.

#### ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA DE TOLERANCIA INDUSTRIAL (ZTI)

##### ARTÍCULO 8. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Estas Ordenanzas son de aplicación a las zonas señaladas como ZTI, en los planos de clasificación y calificación de suelo del Núcleo Tradicional.

##### ARTÍCULO 9. ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Las ordenanzas particulares de aplicación a esta zona de tolerancia industrial, son las siguientes:

- Usos permitidos: Se permite el industrial de 10. Categoría y 20. Categoría y en este último caso en edificaciones no exentas como excepción a la regla general. Asimismo se permiten los usos residenciales extensivos o intensivos y el terciario. Estos últimos casos no podrán superar el 50% de la superficie total edificable de la parcela.
- Altura Máxima: Se establece una altura máxima de 10,50 m (3 plantas).
- Ocupación máxima: Se permite una ocupación del 100%.
- Parcela mínima: 100 m<sup>2</sup>. o la catastral existente si esta fuese menor. Fachada mínima 6 m.
- Patios: La dimensión mínima del lado será de 3 mts., debiendo poderse inscribir un círculo de 3 mts. de diámetro. No se permiten vuelos sobre las alineaciones del mismo (abiertos o cerrados).
- Aparcamientos: 1 plaza por vivienda o una plaza por cada 80 m<sup>2</sup> en los restantes usos.
- Vuelos: Se prohíben los vuelos cerrados. Los vuelos abiertos (balcones) se permiten siempre que el vuelo máximo no supere los 0,40 m y se separen de las fachadas colindantes un mínimo de 0,80 m.



### ORDENANZAS PARTICULARES PARA LOS EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS (EP)

#### ARTÍCULO 10. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Estas Ordenanzas son de aplicación a todos los Equipamientos Públicos (EP) incluidos dentro del suelo urbano, grafiados en los planos de clasificación y calificación de suelo y con independencia del carácter general o local de los mismos.

#### ARTÍCULO 11. ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Las ordenanzas particulares de aplicación a los equipamientos Públicos, son los siguientes:

- Usos Permitidos: Se permite el docente, deportivo, administrativo e institucional, religioso, sanitario, protección ciudadana, mercados, de transporte, asociativo, cultural, auditorios, servicios públicos, asistencial, social e infraestructuras de servicios.

El Uso residencial con carácter de guardería o complementario queda admitido en función de las características del equipamiento.

En los planos correspondientes, se indica el uso actual de los existentes, que podrá ser sustituido por cualquiera de los anteriores, si lo considerase procedente el Ayuntamiento.

- Edificación: Las ordenanzas de edificación serán las que más se adapten a las necesidades de cada equipamiento. Solo se establece como limitación una altura máxima de 10,50 m (3 plantas).

### ORDENANZAS PARTICULARES PARA EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES (ZVSGEL)

#### ARTÍCULO 12. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Estas Ordenanzas son de aplicación a todos los Espacios Libres (ZV o SGEL) incluidos dentro del Término Municipal, grafiadas en los planos de clasificación y calificación del suelo y con independencia del carácter general o local de los mismos.

#### ARTÍCULO 13. ORDENANZAS DE APLICACIÓN

1. El uso básico y característico de las plazas, parques y jardines es el de espacio libre aunque como tal adopte diversas modalidades, ya sea el de espacio pavimentado, ajardinado, arbolado o mixto.

La conservación, mantenimiento y adecuada utilización de dichos espacios conlleva la disposición de los elementos de mobiliario urbano y de servicio tales como: fuentes, templetos de música, kioscos, urinarios, caseta de guarda materiales o de vigilancia, etc., que requiera el espacio de que se trate.

Con carácter de uso compatible se podrá autorizar el uso de hostelería en la modalidad de terraza.

2. En los parques y jardines mayores de 5.000 m<sup>2</sup> se admiten los usos deportivos, de aparcamiento, cultural y hostelería en situación de usos compatibles y sujeto a las siguientes condiciones:

- a) La ocupación máxima permitida por el conjunto de dichos usos no podrá superar el 10% de la extensión total del parque o jardín. La altura máxima será de 4 m (1 planta).
- b) Las instalaciones deportivas serán siempre descubiertas.

3. Los parques y jardines menores de 5.000 m<sup>2</sup>, sólo podrán albergar como usos compatibles los de aparcamiento y hostelería, que estarán sujetos a la limitación de no ocupar más del 10 por 100 del espacio total del parque o jardín.

4. En el Sistema General de Espacios Libres está prevista la realización de determinadas obras de Infraestructura de Servicio del Municipio que conforman la estructura general y orgánica del territorio (red de saneamiento entre otras).

### ORDENANZAS PARTICULARES DEL SUELO RESIDENCIAL EN EXTENSIÓN DE NÚCLEO TRADICIONAL

#### ARTÍCULO 14. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Estas Ordenanzas son de aplicación a todas las Unidades de Ejecución delimitadas en la periferia del Núcleo Tradicional. (ENT- 1 a 12).

#### ARTÍCULO 15. ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Son de aplicación las siguientes:

- Usos permitidos: Residencial extensivo e intensivo, el industrial de 10. Categoría, el uso global terciario y el de equipamientos (excepto el de tanatorio). Se prohíben todos los demás.

- Tipología de edificación: Alineada a vial conformando manzanas cerradas, con o sin patios interiores. Las alineaciones son obligatorias en todas las plantas. Se prohíben los patios abiertos a fachada.
- Parcela mínima: 100 m<sup>2</sup>. Fachada mínima 6 mts.
- Edificabilidad máxima: La fijada en la ficha de características de cada Unidad de Ejecución o la resultante de los Estudios de Detalle, en su caso.
- Ocupación máxima: 100%.
- Alturas máximas: 10,0 m (3 plantas), medidas según la normativa general.
- Patios: La dimensión mínima del lado será de 3 m, debiendo poderse inscribir un círculo de 3 mts. de diámetro. No se permiten vuelos sobre las alineaciones del mismo (abiertos o cerrados).
- Aparcamientos: Uno por vivienda y una plaza por cada 80 m<sup>2</sup> en los demás usos.
- Vuelos: Se prohíben los vuelos cerrados. Los vuelos abiertos (balcones), se permiten siempre que el vuelo máximo no exceda de 1/10 del ancho de la calle a que de fachada y con un máximo absoluto de 0,80 m. Estos vuelos deberán separarse un mínimo de 1,0 m de las fachadas colindantes.

### ORDENANZAS PARTICULARES DEL SUELO RESIDENCIAL TURÍSTICO

#### ARTÍCULO 16. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Estas ordenanzas son de aplicación a todas las Unidades de Ejecución delimitadas en el Área de "Balcones y Cerros del Lago" (BL1 a BL4 y CL1 a CL3).

#### ARTÍCULO 17. ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Son de aplicación las siguientes:

- Usos permitidos: Residencial extensivo e intensivo, el industrial de 10. Categoría, el uso global terciario y el de equipamientos (excepto el de tanatorio). Se prohíben todos los demás. Las superficies que se destinan a cada uso se indican en las fichas de características y se sitúan en los planos de clasificación y calificación de suelo. El uso concreto de cada parcela destinada a equipamientos se indica en dichos planos, no pudiendo ser alterado dicho uso.
- Tipología de edificación: Exenta. Se admiten dentro de la ordenación las edificaciones alineadas ya existentes.
- Parcela mínima: 400 m<sup>2</sup> en UE-CL1, CL2 y CL3, y 1.000 m<sup>2</sup> en las restantes. En ambos casos, se tendrán en cuenta las excepciones previstas en la normativa general. Este concepto no será de aplicación en el caso de parcelas destinadas a equipamientos.
- Edificabilidad máxima y densidad de viviendas: La fijada en la ficha de características de cada Unidad de Ejecución.
- Ocupación máxima: Se define para cada Unidad de Ejecución:
  - UE-BL1: 25%.
  - UE-BL2: 35%.
  - UE-BL3: 30%.
  - UE-BL4: 40%.
  - UE-CL1: 30%.
  - UE-CL2: 30%.
  - UE-CL3: 25%.
- Alturas máximas: 7,0 m (2 plantas), con carácter general. Se permite además una planta bajo la cubierta (abuhardillada), que no podrá exceder su pendiente del 100% (451). En los usos hoteleros se permitirán 10,0 m (3 plantas) e idéntico aprovechamiento bajo cubierta.
- Separaciones a linderos: Mínimo 3,0 m. Se exceptúan de esta regla general las edificaciones ya existentes o en curso de ejecución con proyecto aprobado. Las viviendas adosadas solo cumplirán este requisito con respecto a los límites de parcela y linderos públicos. Las ampliaciones de viviendas existentes deberán cumplir la separación de 3,0 m.
- Separaciones entre edificaciones: Se establece con carácter general una separación mínima de 3,0 m, cuando se trate de edificaciones no adosadas dentro de una misma parcela.
- Aparcamientos: 1 plaza por vivienda en usos residenciales y una plaza por cada 80 m<sup>2</sup> en las restantes.
- Cesiones de suelo: Las previstas en las fichas de características.

**FICHAS DE CARACTERÍSTICAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN**  
**UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-ENT1**

ÁREA GEOGRÁFICA	EXTENSIÓN DEL NÚCLEO TRADICIONAL	ENT
		SUELO URBANO
CALIFICACIÓN DEL SUELO (USOS)	SISTEMA ESPACIOS LIBRES .....	1.810 M <sup>2</sup>
	RESIDENCIAL .....	7.963 M <sup>2</sup>
	PEATONAL .....	702 M <sup>2</sup>
	VIARIO	
	T. RODADO .....	2.760 M <sup>2</sup>
	S <sub>T</sub> .....	13.235 M <sup>2</sup>
INTENSIDAD DE USOS	EDIFICABILIDAD BRUTA(EB) .....	1,45 M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> (19.191 M <sup>2</sup> t)
	DENSIDAD DE VIVIENDAS BRUTA (DVB) *	
	DENSIDAD DE VIVIENDAS NETA (DVN) *	
CESIONES DE SUELO	SISTEMA ESPACIOS LIBRES .....	1.810 M <sup>2</sup>
	RED VIARIA .....	3.462 M <sup>2</sup>
		5.272 M <sup>2</sup>
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	RESIDENCIAL EN EXTENSIÓN DE NÚCLEO (2,41 M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	
OBSERVACIONES	(1) Se presentará un proyecto ordinario de obras de urbanización para la ejecución de las mismas o para la adecuación de las existentes a la normativa general.	

\* Las resultantes de las demás condiciones.

**UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-ENT2**

ÁREA GEOGRÁFICA	EXTENSIÓN DEL NÚCLEO TRADICIONAL	ENT
		SUELO URBANO
CALIFICACIÓN DEL SUELO (USOS)	SISTEMA ESPACIOS LIBRES .....	–
	RESIDENCIAL .....	2.280 M <sup>2</sup>
	PEATONAL .....	–
	VIARIO	
	T. RODADO .....	440 M <sup>2</sup>
	S <sub>T</sub> .....	2.720 M <sup>2</sup>
INTENSIDAD DE USOS	EDIFICABILIDAD BRUTA (EB) .....	1,45 M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> (3.944 M <sup>2</sup> t)
	DENSIDAD DE VIVIENDAS BRUTA (DVB) *	
	DENSIDAD DE VIVIENDAS NETA (DVN) *	
CESIONES DE SUELO	SISTEMA ESPACIOS LIBRES .....	–
	RED VIARIA .....	440 M <sup>2</sup>
		440 M <sup>2</sup>
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	RESIDENCIAL EN EXTENSIÓN DE NÚCLEO (1,73 M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	
OBSERVACIONES	(1) Se presentará un proyecto ordinario de obras de urbanización para la ejecución de las mismas o para la adecuación de las existentes a la normativa general.	

\* Las resultantes de las demás condiciones.

## UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-ENT3

ÁREA GEOGRÁFICA	EXTENSIÓN DEL NÚCLEO TRADICIONAL	ENT
		SUELO URBANO
CALIFICACIÓN DEL SUELO (USOS)	SISTEMA ESPACIOS LIBRES .....	1.220 M <sup>2</sup>
	RESIDENCIAL .....	6.606 M <sup>2</sup>
	PEATONAL .....	802 M <sup>2</sup>
	VIARIO	
	T. RODADO .....	4.858 M <sup>2</sup>
	S <sub>T</sub> .....	13.486 M <sup>2</sup>
INTENSIDAD DE USOS	EDIFICABILIDAD BRUTA (EB) .....	1,45 M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> (19.555 M <sup>2</sup> t)
	DENSIDAD DE VIVIENDAS BRUTA (DVB) *	
	DENSIDAD DE VIVIENDAS NETA (DVN) *	
CESIONES DE SUELO	SISTEMA ESPACIOS LIBRES .....	1.220 M <sup>2</sup>
	RED VIARIA .....	5.660 M <sup>2</sup>
		6.880 M <sup>2</sup>
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	RESIDENCIAL EN EXTENSIÓN DE NÚCLEO (2,96 M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	
OBSERVACIONES	(1) Se presentará un proyecto ordinario de obras de urbanización para la ejecución de las mismas o para la adecuación de las existentes a la normativa general.	

\* Las resultantes de las demás condiciones.

## UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-ENT4

ÁREA GEOGRÁFICA	EXTENSIÓN DEL NÚCLEO TRADICIONAL	ENT
		SUELO URBANO
CALIFICACIÓN DEL SUELO (USOS)	SISTEMA ESPACIOS LIBRES .....	20 M <sup>2</sup>
	RESIDENCIAL .....	1.850 M <sup>2</sup>
	PEATONAL .....	380 M <sup>2</sup>
	VIARIO	
	T. RODADO .....	804 M <sup>2</sup>
	S <sub>T</sub> .....	3.054 M <sup>2</sup>
INTENSIDAD DE USOS	EDIFICABILIDAD BRUTA (EB) .....	1,45 M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> (4.428 M <sup>2</sup> t)
	DENSIDAD DE VIVIENDAS BRUTA (DVB) *	
	DENSIDAD DE VIVIENDAS NETA (DVN) *	
CESIONES DE SUELO	SISTEMA ESPACIOS LIBRES .....	20 M <sup>2</sup>
	RED VIARIA .....	1.184 M <sup>2</sup>
		1.204 M <sup>2</sup>
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	RESIDENCIAL EN EXTENSIÓN DE NÚCLEO (2,39 M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	
OBSERVACIONES	(1) Se presentará un proyecto ordinario de obras de urbanización para la ejecución de las mismas o para la adecuación de las existentes a la normativa general.	

\* Las resultantes de las demás condiciones.

## UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-ENT5

ÁREA GEOGRÁFICA	EXTENSIÓN DEL NÚCLEO TRADICIONAL	ENT
		SUELO URBANO
CALIFICACIÓN DEL SUELO (USOS)	SISTEMA ESPACIOS LIBRES.....	–
	RESIDENCIAL .....	1.490 M <sup>2</sup>
	PEATONAL .....	257 M <sup>2</sup>
	VIARIO	
	T. RODADO .....	792 M <sup>2</sup>
	S <sub>T</sub> .....	2.539 M <sup>2</sup>
INTENSIDAD DE USOS	EDIFICABILIDAD BRUTA (EB) .....	1,45 M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> (3.682 M <sup>2</sup> t)
	DENSIDAD DE VIVIENDAS BRUTA (DVB) *	
	DENSIDAD DE VIVIENDAS NETA (DVN) *	
CESIONES DE SUELO	SISTEMA ESPACIOS LIBRES.....	– M <sup>2</sup>
	RED VIARIA .....	1.049 M <sup>2</sup>
		1.049 M <sup>2</sup>
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	RESIDENCIAL EN EXTENSIÓN DE NÚCLEO (2,47 M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	
OBSERVACIONES	(1) Se presentará un proyecto ordinario de obras de urbanización para la ejecución de las mismas o para la adecuación de las existentes a la normativa general.	

\* Las resultantes de las demás condiciones.

## UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-ENT6

ÁREA GEOGRÁFICA	EXTENSIÓN DEL NÚCLEO TRADICIONAL	ENT
		SUELO URBANO
CALIFICACIÓN DEL SUELO (USOS)	SISTEMA ESPACIOS LIBRES.....	384 M <sup>2</sup>
	RESIDENCIAL .....	1.893 M <sup>2</sup>
	PEATONAL .....	362 M <sup>2</sup>
	VIARIO	
	T. RODADO .....	269 M <sup>2</sup>
	S <sub>T</sub> .....	2.908 M <sup>2</sup>
INTENSIDAD DE USOS	EDIFICABILIDAD BRUTA (EB) .....	1,45 M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> (4.217 M <sup>2</sup> t)
	DENSIDAD DE VIVIENDAS BRUTA (DVB) *	
	DENSIDAD DE VIVIENDAS NETA (DVN) *	
CESIONES DE SUELO	SISTEMA ESPACIOS LIBRES.....	384 M <sup>2</sup>
	RED VIARIA .....	631 M <sup>2</sup>
		1.015 M <sup>2</sup>
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	RESIDENCIAL EN EXTENSIÓN DE NÚCLEO (2,23 M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	
OBSERVACIONES	(1) Se presentará un proyecto ordinario de obras de urbanización para la ejecución de las mismas o para la adecuación de las existentes a la normativa general.	

\* Las resultantes de las demás condiciones.



## UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-ENT7

ÁREA GEOGRÁFICA	EXTENSIÓN DEL NÚCLEO TRADICIONAL	ENT
		SUELO URBANO
CALIFICACIÓN DEL SUELO (USOS)	SISTEMA ESPACIOS LIBRES .....	220 M <sup>2</sup>
	RESIDENCIAL .....	1.780 M <sup>2</sup>
	PEATONAL .....	564 M <sup>2</sup>
	VIARIO	
	T. RODADO .....	491 M <sup>2</sup>
	S <sub>T</sub> .....	3.055 M <sup>2</sup>
INTENSIDAD DE USOS	EDIFICABILIDAD BRUTA(EB) .....	1,45 M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> (4.430 M <sup>2</sup> t)
	DENSIDAD DE VIVIENDAS BRUTA(DVB) *	
	DENSIDAD DE VIVIENDAS NETA(DVN) *	
CESIONES DE SUELO	SISTEMA ESPACIOS LIBRES .....	220 M <sup>2</sup>
	RED VIARIA .....	1.055 M <sup>2</sup>
		1.275 M <sup>2</sup>
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	RESIDENCIAL EN EXTENSIÓN DE NÚCLEO (2,49 M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	
OBSERVACIONES	(1) Se presentará un proyecto ordinario de obras de urbanización para la ejecución de las mismas o para la adecuación de las existentes a la normativa general.	

\* Las resultantes de las demás condiciones.

## UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-ENT8

ÁREA GEOGRÁFICA	EXTENSIÓN DEL NÚCLEO TRADICIONAL	ENT
		SUELO URBANO
CALIFICACIÓN DEL SUELO (USOS)	SISTEMA ESPACIOS LIBRES .....	—
	RESIDENCIAL .....	2.095 M <sup>2</sup>
	PEATONAL .....	630 M <sup>2</sup>
	VIARIO	
	T. RODADO .....	984 M <sup>2</sup>
	S <sub>T</sub> .....	3.709 M <sup>2</sup>
INTENSIDAD DE USOS	EDIFICABILIDAD BRUTA (EB) .....	1,45 M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> (5.378 M <sup>2</sup> t)
	DENSIDAD DE VIVIENDAS BRUTA (DVB) *	
	DENSIDAD DE VIVIENDAS NETA (DVN) *	
CESIONES DE SUELO	SISTEMA ESPACIOS LIBRES .....	—
	RED VIARIA .....	1.614 M <sup>2</sup>
		1.614 M <sup>2</sup>
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	RESIDENCIAL EN EXTENSIÓN DE NÚCLEO (2,57 M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	
OBSERVACIONES	(1) Se presentará un proyecto ordinario de obras de urbanización para la ejecución de las mismas o para la adecuación de las existentes a la normativa general.	

\* Las resultantes de las demás condiciones.

## UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-ENT9

ÁREA GEOGRÁFICA	EXTENSIÓN DEL NÚCLEO TRADICIONAL	ENT
		SUELO URBANO
CALIFICACIÓN DEL SUELO (USOS)	SISTEMA ESPACIOS LIBRES .....	250 M <sup>2</sup>
	RESIDENCIAL .....	3.130 M <sup>2</sup>
	PEATONAL .....	288 M <sup>2</sup>
	VIARIO	
	T. RODADO .....	1.870 M <sup>2</sup>
	S <sub>T</sub> .....	5.538 M <sup>2</sup>
INTENSIDAD DE USOS	EDIFICABILIDAD BRUTA (EB) .....	1,45 M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> (8.030 M <sup>2</sup> t)
	DENSIDAD DE VIVIENDAS BRUTA (DVB) *	
	DENSIDAD DE VIVIENDAS NETA (DVN) *	
CESIONES DE SUELO	SISTEMA ESPACIOS LIBRES .....	250 M <sup>2</sup>
	RED VIARIA .....	2.158 M <sup>2</sup>
		2.408 M <sup>2</sup>
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	RESIDENCIAL EN EXTENSIÓN DE NÚCLEO (2,57 M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	
OBSERVACIONES	(1) Se presentará un proyecto ordinario de obras de urbanización para la ejecución de las mismas o para la adecuación de las existentes a la normativa general.	

\* Las resultantes de las demás condiciones.

## UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-ENT10

ÁREA GEOGRÁFICA	EXTENSIÓN DEL NÚCLEO TRADICIONAL	ENT
		SUELO URBANO
CALIFICACIÓN DEL SUELO (USOS)	SISTEMA ESPACIOS LIBRES .....	2.075 M <sup>2</sup>
	RESIDENCIAL .....	3.240 M <sup>2</sup>
	PEATONAL .....	188 M <sup>2</sup>
	VIARIO	
	T. RODADO .....	1.070 M <sup>2</sup>
	S <sub>T</sub> .....	6.573 M <sup>2</sup>
INTENSIDAD DE USOS	EDIFICABILIDAD BRUTA (EB) .....	1,45 M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> (9.531 M <sup>2</sup> t)
	DENSIDAD DE VIVIENDAS BRUTA (DVB) *	
	DENSIDAD DE VIVIENDAS NETA (DVN) *	
CESIONES DE SUELO	SISTEMA ESPACIOS LIBRES .....	2.075 M <sup>2</sup>
	RED VIARIA .....	1.258 M <sup>2</sup>
		3.333 M <sup>2</sup>
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	RESIDENCIAL EN EXTENSIÓN DE NÚCLEO (2,94 M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	
OBSERVACIONES	(1) Se presentará un proyecto ordinario de obras de urbanización para la ejecución de las mismas o para la adecuación de las existentes a la normativa general.	

\* Las resultantes de las demás condiciones.

## UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-BL1

ÁREA GEOGRÁFICA	BALCONES DEL LAGO	BL
		SUELO URBANO
CALIFICACIÓN DEL SUELO (USOS)	SISTEMA ESPACIOS LIBRES.....	290 M <sup>2</sup>
	RESIDENCIAL .....	1.750 M <sup>2</sup>
	S <sub>T</sub> .....	2.040 M <sup>2</sup>
INTENSIDAD DE USOS	EDIFICABILIDAD BRUTA (EB).....	0,472 M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> (963 M <sup>2</sup> t)
	DENSIDAD DE VIVIENDAS BRUTA (DVB) .....	60 viv./Ha (12 viv.)
	DENSIDAD DE VIVIENDAS NETA (DVN).....	69 viv./Ha (12 viv.)
CESIONES DE SUELO	SISTEMA ESPACIOS LIBRES.....	290 M <sup>2</sup>
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	RESIDENCIAL TURÍSTICO (0,55 M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	
OBSERVACIONES		

## UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-BL2

ÁREA GEOGRÁFICA	BALCONES DEL LAGO	BL
		SUELO URBANO
CALIFICACIÓN DEL SUELO (USOS)	SISTEMA ESPACIOS LIBRES.....	6.805 M <sup>2</sup>
	EQUIPAMIENTO PÚBLICO .....	700 M <sup>2</sup>
	RESIDENCIAL.....	6.640 M <sup>2</sup>
	VIARIO.....	2.160 M <sup>2</sup>
	S <sub>T</sub> .....	16.305 M <sup>2</sup>
INTENSIDAD DE USOS	EDIFICABILIDAD BRUTA (EB).....	0,25 M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> (4.076 M <sup>2</sup> t)
	DENSIDAD DE VIVIENDAS BRUTA (DVB) .....	20 viv./Ha (33 viv.)
	DENSIDAD DE VIVIENDAS NETA (DVN).....	49,7 viv./Ha (33 viv.)
CESIONES DE SUELO	SISTEMA ESPACIOS LIBRES.....	6.805 M <sup>2</sup>
	EQUIPAMIENTO PÚBLICO .....	700 M <sup>2</sup>
	RED VIARIA.....	2.160 M <sup>2</sup>
		9.665 M <sup>2</sup>
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	RESIDENCIAL TURÍSTICO (0,614 M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> ) EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	
OBSERVACIONES	Se presentará un proyecto ordinario de obras de urbanización para la adecuación de las existentes a la normativa general.	

## UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-BL3

ÁREA GEOGRÁFICA	BALCONES DEL LAGO	BL
		SUELO URBANO
CALIFICACIÓN DEL SUELO (USOS)	SISTEMA ESPACIOS LIBRES.....	3.135 M <sup>2</sup>
	EQUIPAMIENTO PÚBLICO.....	840 M <sup>2</sup>
	RESIDENCIAL.....	5.315 M <sup>2</sup>
	VIARIO.....	2.670 M <sup>2</sup>
	S <sub>T</sub> .....	11.960 M <sup>2</sup>
INTENSIDAD DE USOS	EDIFICABILIDAD BRUTA (EB).....	0,25 M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> (2.990 M <sup>2</sup> )
	DENSIDAD DE VIVIENDAS BRUTA (DVB).....	20 viv./Ha (24 viv.)
	DENSIDAD DE VIVIENDAS NETA (DVN).....	45,2 viv./Ha (24 viv.)
CESIONES DE SUELO	SISTEMA ESPACIOS LIBRES.....	3.135 M <sup>2</sup>
	EQUIPAMIENTO PÚBLICO.....	840 M <sup>2</sup>
	RED VIARIA.....	2.670 M <sup>2</sup>
		6.645 M <sup>2</sup>
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	RESIDENCIAL TURÍSTICO (0,563 M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	
OBSERVACIONES	Se presentará un proyecto ordinario de obras de urbanización para la adecuación de las existentes a la normativa general.	

## UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-BL4

ÁREA GEOGRÁFICA	BALCONES DEL LAGO	BL
		SUELO URBANO
CALIFICACIÓN DEL SUELO (USOS)	SISTEMA ESPACIOS LIBRES.....	6.785 M <sup>2</sup>
	EQUIPAMIENTO PÚBLICO.....	3.510 M <sup>2</sup>
	VIARIO.....	1.600 M <sup>2</sup>
	S <sub>T</sub> .....	11.895 M <sup>2</sup>
INTENSIDAD DE USOS	EDIFICABILIDAD BRUTA (EB).....	0,25 M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> (2.974 M <sup>2</sup> )
	DENSIDAD DE VIVIENDAS BRUTA (DVB).....	20 viv./Ha (24 viv.)
	DENSIDAD DE VIVIENDAS NETA (DVN).....	68,4 viv./Ha (24 viv.)
CESIONES DE SUELO	SISTEMA ESPACIOS LIBRES.....	6.785 M <sup>2</sup>
	RED VIARIA.....	1.600 M <sup>2</sup>
		8.385 M <sup>2</sup>
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	RESIDENCIAL TURÍSTICO (0,847 M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> ) EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	
OBSERVACIONES	Se presentará un proyecto ordinario de obras de urbanización para la adecuación de las existentes a la normativa general.	



## UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-CL1

ÁREA GEOGRÁFICA	CERROS DEL LAGO	CL
		SUELO URBANO
CALIFICACIÓN DEL SUELO (USOS)	SISTEMA ESPACIOS LIBRES .....	7.955 M <sup>2</sup>
	EQUIPAMIENTO PÚBLICO .....	22.220 M <sup>2</sup>
	VIARIO .....	5.440 M <sup>2</sup>
	S <sub>T</sub> .....	35.615 M <sup>2</sup>
INTENSIDAD DE USOS	EDIFICABILIDAD BRUTA (EB) .....	0,25 M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> (8.904 M <sup>2</sup> t)
	DENSIDAD DE VIVIENDAS BRUTA (DVB) .....	30 viv./Ha (107 viv.)
	DENSIDAD DE VIVIENDAS NETA (DVN) .....	48,2 viv./Ha (107 viv.)
CESIONES DE SUELO	SISTEMA ESPACIOS LIBRES .....	7.955 M <sup>2</sup>
	RED VIARIA .....	5.440 M <sup>2</sup>
		13.395 M <sup>2</sup>
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	RESIDENCIAL TURÍSTICO (0,40 M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	
OBSERVACIONES	Se presentará un proyecto ordinario de obras de urbanización para la adecuación de las existentes a la normativa general.	

## UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-CL2

ÁREA GEOGRÁFICA	CERROS DEL LAGO	CL
		SUELO URBANO
CALIFICACIÓN DEL SUELO (USOS)	SISTEMA ESPACIOS LIBRES .....	3.080 M <sup>2</sup>
	EQUIPAMIENTO PÚBLICO .....	1.850 M <sup>2</sup>
	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO PRIVADO .....	1.640 M <sup>2</sup>
	EQUIPAMIENTO COMERCIAL .....	1.600 M <sup>2</sup>
	HOTELERO .....	4.210 M <sup>2</sup>
	RESIDENCIAL .....	10.305 M <sup>2</sup>
	VIARIO .....	5.565 M <sup>2</sup>
	S <sub>T</sub> .....	28.250 M <sup>2</sup>
INTENSIDAD DE USOS	EDIFICABILIDAD BRUTA (EB) .....	0,25 M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> (7.062 M <sup>2</sup> t)
	DENSIDAD DE VIVIENDAS BRUTA (DVB) .....	20 viv./Ha (57 viv.)
	DENSIDAD DE VIVIENDAS NETA (DVN) .....	55,3 viv./Ha (57 viv.)
CESIONES DE SUELO	SISTEMA ESPACIOS LIBRES .....	3.080 M <sup>2</sup>
	EQUIPAMIENTO PÚBLICO .....	1.850 M <sup>2</sup>
	RED VIARIA .....	5.565 M <sup>2</sup>
		10.495 M <sup>2</sup>
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	RESIDENCIAL TURÍSTICO (0,565 M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> ) COMERCIAL (0,5 M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> ) EQUIPAMIENTOS PRIVADOS (0,25 M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> ) HOTELERO (ZONA COLMATADA) EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	
OBSERVACIONES	Se presentará un proyecto ordinario de obras de urbanización para la adecuación de las existentes a la normativa general.	

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-CL3

ÁREA GEOGRÁFICA	CERROS DEL LAGO	CL
		SUELO URBANO
CALIFICACIÓN DEL SUELO (USOS)	SISTEMA ESPACIOS LIBRES.....	1.170 M <sup>2</sup>
	EQUIPAMIENTO PÚBLICO.....	8.370 M <sup>2</sup>
	VIARIO.....	2.820 M <sup>2</sup>
	S <sub>T</sub> .....	12.360 M <sup>2</sup>
INTENSIDAD DE USOS	EDIFICABILIDAD BRUTA (EB).....	0,25 M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> (3.090 M <sup>2</sup> t)
	DENSIDAD DE VIVIENDAS BRUTA (DVB).....	20 viv./Ha (25 viv.)
	DENSIDAD DE VIVIENDAS NETA (DVN).....	29,9 viv./Ha (25 viv.)
CESIONES DE SUELO	SISTEMA ESPACIOS LIBRES.....	1.170 M <sup>2</sup>
	RED VIARIA.....	2.820 M <sup>2</sup>
		3.990 M <sup>2</sup>
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	RESIDENCIAL TURÍSTICO (0,369 M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	
OBSERVACIONES	Se presentará un proyecto ordinario de obras de urbanización para la adecuación de las existentes a la normativa general.	

TÍTULO VII

Normas de aplicación para el suelo apto para ser urbanizado

ÍNDICE

- CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES
- ANEXO FICHAS DE CARACTERÍSTICAS DE LOS SECTORES

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1. DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN

Se denomina suelo apto para ser urbanizado al que estas normas, prevé que se desarrolle con posterioridad, a la de su aprobación definitiva. La delimitación del mismo, y la división en sectores se expresa en los planos de clasificación y calificación de suelo (Escala 1:10.000 y 1:1.000).

ARTÍCULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO

La aprobación de los Planes Parciales de Ordenación de los distintos sectores, determina la posibilidad de que los propietarios afectados, se incorporen al proceso urbanizador y al edificatorio, en las condiciones previstas en este Plan y en la legislación urbanística aplicable.

La enajenación de fincas no modificará la situación de su titular en orden a las limitaciones y deberes instituidos o impuestos, por los actos de ejecución de los preceptos de la Ley. El adquirente quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en los derechos y deberes vinculados al proceso de urbanización y edificación, así como en los compromisos que, como consecuencia de dicho proceso, hubiere contraído con la Administración urbanística competente.

ARTÍCULO 3. DEBERES LEGALES PARA LA ADQUISICIÓN GRADUAL DE FACULTADES

La ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales:

- a) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.

- b) Ceder los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, por exceder del susceptible de apropiación privada o, en su caso, adquirir dicho aprovechamiento por su valor urbanístico en la forma que establezca la legislación urbanística aplicable.
- c) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.
- d) Solicitar la licencia y edificación, previo cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.
- e) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

ARTÍCULO 4. DEBERES LEGALES DE USO, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN

Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso en cada caso establecido por este planeamiento y mantenerlos en condiciones de seguridad, insalubridad y ornato público. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos, y sobre rehabilitación urbana.

El coste de las obras necesarias en virtud de lo dispuesto en el apartado anterior, se sufragará por los propietarios o la Administración en los términos que establezca la legislación aplicable.

ARTÍCULO 5. CESIONES OBLIGATORIAS

En esta categoría de suelo las cesiones obligatorias y gratuitas se harán en favor del municipio o, en su caso, de la entidad urbanística actuante y serán como mínimo las siguientes:

- a) La superficie total de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.

El suelo correspondiente al diez por ciento (10%) del aprovechamiento tipo del suelo apto para ser urbanizado, que corresponda a cada sector.

**ARTÍCULO 6. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS EN RELACIÓN CON LA URBANIZACIÓN**

Los propietarios de terrenos, además de las obligaciones señaladas en los artículos anteriores deberán:

- a) Ejecutar las obras de urbanización de acuerdo con el planeamiento y en los plazos previstos.
- b) Conservar las obras de urbanización ejecutadas por sí mismas o mediante la creación de la Entidad de Conservación que resultase conveniente.

**ARTÍCULO 7. FACULTADES URBANÍSTICAS DE LA PROPIEDAD**

El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos:

- a) A urbanizar: entendiéndose por tal la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras fijados por este Planeamiento.
- b) Al aprovechamiento urbanístico: consistente en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades susceptibles de apropiación privada, o su equivalente económico, en los términos previstos en la Ley del Suelo.
- c) A edificar: consistente en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.
- d) A la edificación: consistente en la facultad de incorporar al patrimonio la edificación ejecutada y concluida con sujeción a la licencia urbanística otorgada, siempre que esta fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

En ningún caso se entenderán adquiridos por silencio administrativo facultades urbanísticas en contra con lo dispuesto por el planeamiento urbanístico aplicable o por la vigente ley del suelo.

**ARTÍCULO 8. ADQUISICIÓN DEL DERECHO A URBANIZAR**

Se adquiere con la aprobación definitiva del Plan Parcial del sector y del Proyecto de Urbanización correspondiente. En el caso de que el Planeamiento Parcial considerase necesario la redacción de estudios de detalle, la aprobación de este último escalón del planeamiento será necesaria también para adquirir el derecho a urbanizar.

Este derecho se extinguirá si la urbanización efectiva de los mismos y el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución no se realizara en los plazos que se fijen a estos efectos, sin perjuicio de lo que prevé el artículo 149.4 de la vigente LS.

**ARTÍCULO 9. DERECHO AL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**

Este derecho se adquiere por cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos que se fijan en este Plan, debiendo acreditar los propietarios el cumplimiento de los expresados deberes.

El aprovechamiento urbanístico susceptible de aprobación por el titular de los terrenos o por el conjunto de propietarios de cada sector, será el resultado de referir a su superficie el noventa por ciento (90%), del aprovechamiento tipo definido para el suelo apto para ser urbanizado.

**ARTÍCULO 10. DERECHO A EDIFICAR**

Se obtiene con el otorgamiento de la licencia, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable. Cuando la licencia autorice la urbanización y edificación simultáneas, la adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico ya edificar, quedará subordinada al cumplimiento del deber de urbanizar.

El derecho a edificar se extingue por incumplimiento de los plazos fijados para edificar en licencia, mediante su declaración formal, en expediente tramitado con audiencia del interesado.

**ARTÍCULO 11. DERECHO A LA EDIFICACIÓN**

Este derecho se obtendrá por la conclusión de las obras al amparo de la licencia no caducada y conforme a la ordenación urbanística.

**ARTÍCULO 12. PLAZOS PARA LA ADQUISICIÓN DE LOS DERECHOS**

- a) Aprobación definitiva de Planes Parciales, estudios de detalle cuando fueran necesarios y proyecto de urbanización: Se establece

en dos años a contar desde la aprobación definitiva de estas normas subsidiarias.

- d) De las obras de urbanización, cesiones y equidistribución cuando fuese necesario: Se establece en dos años a partir de la aprobación del proyecto de urbanización. Si la cesión del quince por ciento del aprovechamiento tipo fuese sustituida por la correspondiente compensación económica, esta se efectuará en un plazo máximo de seis meses a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial, plazo en el que deberá estar constituida la Junta de Compensación y presentados los Proyectos de Estatutos y Bases de Actuación, así como el proyecto de compensación.
- e) Plazos para las solicitudes de las licencias de edificación: Se establece en dos años a partir de la finalización de las obras de urbanización.
- d) Los plazos fijados en los apartados anteriores podrán ser aumentados en un cincuenta por ciento, previa petición razonada por el interesado y aprobación por el Pleno del Ayuntamiento.

**ARTÍCULO 13. SECTORES DE PLANEAMIENTO**

A los efectos de estructuración y división del suelo apto para ser urbanizado, se efectúa la siguiente división en sectores, para su desarrollo por el Planeamiento Parcial.

- a) Zona del Núcleo Tradicional: Sectores (SAU) EC1, EC2 y EC3.
- b) Zona de Balcones y Cerros del Lago: Sectores (SAU) BL1, CL1, TM1 y TM2.

Las características específicas de cada sector se recogen en las fichas correspondientes a cada sector de actuación.

Las superficies y límites que este Plan asigna a cada uno de los sectores, pueden sufrir modificaciones de hasta un diez por ciento en más o en menos, bien porque exista en estas normas un error de medida, bien porque la delimitación no sea exacta o por una mejor adecuación a los fines y objetivos del Planeamiento.

En cualquier caso se tendrá en cuenta que, en concreto, los sectores TM1 y TM2 se han delimitado sobre propiedades pertenecientes a un solo propietario, aspecto este que deberá conservarse en cualquier caso.

**ARTÍCULO 14. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES**

Estas normas subsidiarias no disponen ningún sistema general dentro del suelo apto para ser urbanizado, si bien se grafían, en algunos casos con localización obligatoria ciertos sistemas locales, como son espacios libres y vías de comunicación con objeto de proteger cauces de arroyos, preservar las zonas de protección de las vías de comunicación o facilitar las comunicaciones entre los distintos sectores, siendo por tanto computables a los efectos de dotaciones o equipamientos.

Como norma general se establece que las reservas de suelo para dotaciones en los Planes Parciales, son las previstas en el anexo del Reglamento de Planeamiento, con el carácter de mínimos. No obstante aquellos sectores que tengan localizado el sistema de espacios libres mantendrán la superficie de los mismos aún cuando éstos superen el mínimo establecido por dicho anexo.

La red interior de comunicaciones que se dispone dentro de los sectores podrá sufrir modificaciones en su trazado, pero deberá conectar con las redes exteriores en los puntos previstos y mantener el dimensionamiento de las mismas.

Los suelos destinados a equipamientos de dominio y uso público susceptibles de edificación, mantendrán la normativa prevista a estos efectos y los aprovechamientos fijadas para los mismos no serán computables dentro del indicado para sector correspondiente.

**ARTÍCULO 15. APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREAS DE REPARTO**

La normativa legal que desarrolla estos conceptos está incluida en el Capítulo II (artículo 94 a 100) de la vigente LS.

Las áreas de reparto en el suelo apto para ser urbanizado, están definidas por los sectores de planeamiento. En consecuencia y en base a lo previsto en el artículo 95 del mencionado texto legal, se fija un

aprovechamiento tipo para cada área de reparto así obtenida, cuyo cálculo se hace de acuerdo con lo previsto en el artículo 97.

El aprovechamiento tipo del área de reparto se define de la siguiente forma:

$$AT = \frac{\text{Aprovechamiento lucrativo total}}{\text{Superficie total}}$$

Dado que sobre las áreas de reparto no existen dotaciones de carácter general o local, la superficie a considerar se identifica con los de los sectores. El aprovechamiento lucrativo total, se expresa en metros cuadrados construibles de uso característico o predominante, por la superficie del sector.

$$ALT = St \cdot Ie \cdot Cp$$

St = Superficie total área de reparto o sector.

Ie = Edificabilidad bruta área.

Cp = Coeficiente de Ponderación.

Se define como uso característico el residencial con la tipología unifamiliar al que se le asigna el valor de la unidad, por lo que:

$$AT = \frac{St \cdot Ie \cdot Cp}{St}$$

Lo que queda:

ÁREA DE REPARTO	APROV. TIPO DEL ÁREA
BL1	0,15 M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> de edif.residencial unifamiliar
CL1	0,15 M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> de edif.residencial unifamiliar
EC1	0,60 M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> de edif.residencial unifamiliar
EC2	0,60 M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> de edif.residencial unifamiliar
EC3	0,75 M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> de edif.residencial unifamiliar
TM1	0,16 M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> de edif.residencial unifamiliar
TM2	0,125 M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> de edif.residencial unifamiliar

**ARTÍCULO 16. NORMAS DE URBANIZACIÓN**

Se estará a lo dispuesto con carácter general en el título IV de estas Normas Urbanísticas. El costo mínimo de las obras de urbanización será de 2.500 Ptas./m<sup>2</sup>, estableciéndose este módulo para definir la calidad de las mismas.

**ARTÍCULO 17. NORMAS DE PLANEAMIENTO**

1. Edificabilidad: La edificabilidad bruta aplicable sobre los sectores será la fijada en la ficha correspondiente distribuyendo los Planes Parciales el aprovechamiento total entre las diferentes zonas, de acuerdo con las siguientes determinaciones:

- a) Edificabilidad máxima neta sobre parcela: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> con carácter general y 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en los sectores EC1, EC2 y EC3.
- b) Edificabilidad máxima sobre parcelas en las que se localice la cesión del 10% del aprovechamiento tipo será de 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> con carácter general y 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en los sectores EC1, EC2 y EC3.
- c) Los equipamientos de dominio y uso público no serán computables dentro de la edificabilidad bruta permitidas en cada sector.

2. Alturas: Se establece una altura máxima de 2 plantas (7 m) para cualquier uso. No obstante se permitirá, además una planta abuhardillada bajo las cubiertas, no pudiendo exceder la pendiente de estas del 100% (45°).

3. Ocupación: Se establece una ocupación máxima del 50 % sobre parcela neta. En el caso de los sectores EC1, EC2 y EC3 no se limita.

4. Tipos de edificación permitidos: En los sectores EC1, EC2 y EC3 las edificaciones serán alineadas y en las restantes, se permitirán

únicamente las exentas, si bien se permitirán adosar edificaciones dentro de una misma parcela. Las separaciones a linderos serán las indicadas a continuación.

5. Separaciones a linderos: Se establecen con carácter general en la mitad de la altura de la edificación con un mínimo de tres metros para las edificaciones exentas.

6. Densidad máxima de viviendas: Según los sectores, la densidad máxima en viv./ha. serán de:

SECTORES	DENSIDAD (viv./Ha.)	N1 TOTAL DE VIVIENDAS
BL1	15	98
CL1	15	186
EC1	60	92
EC2	60	201
EC3	60	117
TM1	12	304
TM2	4	224

En el caso de instalaciones hoteleras se considerará una vivienda por cada 6 plazas, debiendo deducirse el total del número máximo de viviendas permitido para cada sector.

7. Usos permitidos: Se permiten los siguientes usos:

- Residencial (Unifamiliar), como dominante y el plurifamiliar como complementario.
- Terciario (Comercial, Oficinas, Hostelería y Recreativos).
- Equipamientos (Docente, Deportivo, Administrativo e Institucional, Religioso, Sanitario, Asociativo, Cultural, Servicios Públicos, Asistencial, Hotelero y Social).
- Se prohíbe el uso industrial.

El 50% de la superficie total edificable deberá destinarse al uso residencial unifamiliar.

8. Aparcamientos: Deberá fijarse en las ordenanzas de cada zona del Plan Parcial la necesidad de disponer de una plaza de aparcamiento por cada vivienda o por cada 60 m<sup>2</sup> de edificación destinado a otros usos en el interior de cada parcela. Al uso hotelero se dotará de una plaza de aparcamiento por cada 3 habitaciones igualmente dentro de la parcela.

Para los restantes usos el Plan Parcial dispondrá el número de plazas en función de los mismos.

Con excepción de los usos residenciales, podrán computarse a estos efectos un 50% de los aparcamientos situados en las vías públicas adyacentes, a distancias inferiores a 100 m de la entrada de la edificación.

La dotación de aparcamientos aquí indicada será independiente de la que con carácter general fija el Reglamento de Planeamiento.

9. Parcelas: La normativa de los Planes Parciales fijará las siguientes parcelas mínimas:

- Viviendas unifamiliares aisladas: 600 m<sup>2</sup>.
- Viviendas unifamiliares adosadas: 200 m<sup>2</sup> por vivienda.
- Viviendas plurifamiliares: 1.000 m<sup>2</sup>.

La parcela mínima para los sectores EC1, EC2 y EC3 podrá reducirse hasta los 200 m<sup>2</sup> en cualquier caso.

10. Estudios de detalle: Será preceptiva la redacción de Estudios de Detalle para las manzanas que no estando destinadas a la construcción de viviendas unifamiliares aisladas, tengan una superficie superior a 5.000 m<sup>2</sup> a menos que se presente un proyecto de edificación global sobre toda la parcela.

11. Sectores colindantes con la zona de protección del embalse: Aquellos sectores colindantes con esta zona de protección, dispondrán su sistema de espacios libres de dominio y uso público, de tal forma que se mantenga una franja no edificable de al menos 100 m de anchura contabilizada desde el máximo nivel del embalse.



## SUELO APTO PARA URBANIZAR

ÁREA GEOGRÁFICA	NÚCLEO TRADICIONAL	ÁREA DE REPARTO
		SECTOR SAU-EC1
<b>CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR</b>	SUPERFICIE.....1,53 Ha DENSIDAD .....60 Viv./Ha (92 Viv.) EDIFICABILIDAD .....0,60 M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> (9.189 M <sup>2</sup> t) A. T. 0,60 M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> de edificabilidad residencial unifamiliar	
<b>CESIONES DE SUELO</b>	DOTACIONES	Las que correspondan según el Anexo del Reglamento de Planeamiento
	UBICACIÓN DEL 10% A. T.	919 M <sup>2</sup> de suelo para ubicar los 919 M <sup>2</sup> t
<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN</b>	COMPENSACIÓN	
<b>NORMAS DE PLANEAMIENTO</b>	SEGÚN TÍTULO VII DE ESTAS NN. SS.	
<b>OBSERVACIONES</b>	Red viaria interior según art. 14	

## SUELO APTO PARA URBANIZAR

ÁREA GEOGRÁFICA	NÚCLEO TRADICIONAL	ÁREA DE REPARTO
		SECTOR SAU-EC2
<b>CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR</b>	SUPERFICIE.....3,352 Ha DENSIDAD .....60 Viv./Ha (201 Viv.) EDIFICABILIDAD .....0,60 M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> (20.112 M <sup>2</sup> t) A. T. 0,60 M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> de edificabilidad residencial unifamiliar	
<b>CESIONES DE SUELO</b>	DOTACIONES	Las que correspondan según el Anexo del Reglamento de Planeamiento
	UBICACIÓN DEL 10% A. T.	2.011 M <sup>2</sup> de suelo para ubicar los 2.011 M <sup>2</sup> t
<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN</b>	COMPENSACIÓN	
<b>NORMAS DE PLANEAMIENTO</b>	SEGÚN TÍTULO VII DE ESTAS NN. SS.	
<b>OBSERVACIONES</b>	Red viaria interior según art. 14	

## SUELO APTO PARA URBANIZAR

ÁREA GEOGRÁFICA	NÚCLEO TRADICIONAL	ÁREA DE REPARTO
		SECTOR SAU-EC3
<b>CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR</b>	SUPERFICIE.....1,9423 Ha DENSIDAD .....60 Viv./Ha (117 Viv.) EDIFICABILIDAD .....0,75 M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> (14.567 M <sup>2</sup> t) A. T. 0,75 M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> de edificabilidad residencial unifamiliar	
<b>CESIONES DE SUELO</b>	DOTACIONES	Las que correspondan según el Anexo del Reglamento de Planeamiento
	UBICACIÓN DEL 10% A. T.	1.457 M <sup>2</sup> de suelo para ubicar los 1.457 M <sup>2</sup> t
<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN</b>	COMPENSACIÓN	
<b>NORMAS DE PLANEAMIENTO</b>	SEGÚN TÍTULO VII DE ESTAS NN. SS.	
<b>OBSERVACIONES</b>	Red viaria interior según art. 14	

**SUELO APTO PARA URBANIZAR**

ÁREA GEOGRÁFICA	BALCONES Y CERROS DEL LAGO	ÁREA DE REPARTO
		SECTOR SAU-BL1
<b>CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR</b>	SUPERFICIE.....6,502 Ha DENSIDAD.....15 Viv./Ha (98 Viv.) EDIFICABILIDAD.....0,15 M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> (9.753 M <sup>2</sup> t) A. T. 0,15 M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> de edificabilidad residencial unifamiliar	
<b>CESIONES DE SUELO</b>	DOTACIONES	Las que correspondan según el Anexo del Reglamento de Planeamiento
	UBICACIÓN DEL 10% A. T.	3.250 M <sup>2</sup> de suelo para ubicar los 975 M <sup>2</sup> t
<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN</b>	COMPENSACIÓN	
<b>NORMAS DE PLANEAMIENTO</b>	SEGÚN TÍTULO VII DE ESTAS NN. SS.	
<b>OBSERVACIONES</b>	Red viaria interior según art. 14	

**SUELO APTO PARA URBANIZAR**

ÁREA GEOGRÁFICA	BALCONES Y CERROS DEL LAGO	ÁREA DE REPARTO
		SECTOR SAU-CL1
<b>CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR</b>	SUPERFICIE.....14,11 Ha DENSIDAD.....15 Viv./Ha (212 Viv.) EDIFICABILIDAD.....0,15 M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> (21.165 M <sup>2</sup> t) A. T. 0,15 M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> de edificabilidad residencial unifamiliar	
<b>CESIONES DE SUELO</b>	DOTACIONES	Las que correspondan según el Anexo del Reglamento de Planeamiento
	UBICACIÓN DEL 10% A. T.	7.057 M <sup>2</sup> de suelo para ubicar los 2.117 M <sup>2</sup> t
<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN</b>	COMPENSACIÓN	
<b>NORMAS DE PLANEAMIENTO</b>	SEGÚN TÍTULO VII DE ESTAS NN. SS.	
<b>OBSERVACIONES</b>	Red viaria interior según art. 14	

**SUELO APTO PARA URBANIZAR**

ÁREA GEOGRÁFICA	BALCONES Y CERROS DEL LAGO (“MONTEISTÁN”)	ÁREA DE REPARTO
		SECTOR SAU-TM1
<b>CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR</b>	SUPERFICIE.....25.366 Ha DENSIDAD.....12 Viv./Ha (304 Viv.) EDIFICABILIDAD.....0,16 M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> (40.586 M <sup>2</sup> t) A. T. 0,16 M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> de edificabilidad residencial unifamiliar	
<b>CESIONES DE SUELO</b>	DOTACIONES	Las que correspondan según el Anexo del Reglamento de Planeamiento
	UBICACIÓN DEL 10% A. T.	13.530 M <sup>2</sup> de suelo para ubicar los 4.059 M <sup>2</sup> t
<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN</b>	COMPENSACIÓN	
<b>NORMAS DE PLANEAMIENTO</b>	SEGÚN TÍTULO VII DE ESTAS NN. SS.	
<b>OBSERVACIONES</b>	Red viaria interior según art. 14	

## SUELO APTO PARA URBANIZAR

ÁREA GEOGRÁFICA	BALCONES Y CERROS DEL LAGO ("MONTEISTÁN")	ÁREA DE REPARTO
		SECTOR SAU-TM2
<b>CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR</b>	SUPERFICIE.....56,068 Ha DENSIDAD .....4 Viv./Ha (224 Viv.) EDIFICABILIDAD .....0,125 M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> (70.085 M <sup>2</sup> t) A. T. 0,125 M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> de edificabilidad residencial unifamiliar	
<b>CESIONES DE SUELO</b>	DOTACIONES	Las que correspondan según el Anexo del Reglamento de Planeamiento
	UBICACIÓN DEL 10% A. T.	23.363 M <sup>2</sup> de suelo para ubicar los 7.009 M <sup>2</sup> t
<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN</b>	COMPENSACIÓN	
<b>NORMAS DE PLANEAMIENTO</b>	SEGÚN TÍTULO VII DE ESTAS NN. SS.	
<b>OBSERVACIONES</b>	Red viaria interior según art. 14	

## TÍTULO VIII

## Normas urbanísticas de aplicación al suelo clasificado como no urbanizable

## ÍNDICE

CAPÍTULO I.	NORMAS GENERALES
CAPÍTULO II.	CONDICIONES DE USO
CAPÍTULO III.	NÚCLEO DE POBLACIÓN
CAPÍTULO IV.	NORMAS PARTICULARES

## CAPÍTULO I

## NORMAS GENERALES

## ARTÍCULO 1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las presentes normas son de aplicación al suelo clasificado como no urbanizable por el presente PGOU, que se encuentra delimitado en el plano de clasificación y calificación del suelo a escala 1:10.000.

## ARTÍCULO 2. CATEGORÍAS

El suelo clasificado como no urbanizable queda dividido, en dos categorías:

- A) Suelo no urbanizable protegido.  
 B) Suelo no urbanizable no protegido (común). Estos, a su vez, quedan subdivididos a los efectos de la aplicación de estas normas, en:

- A) Suelo no urbanizable protegidos:
- A1) De Protección Especial Integral (SNU-PEI).
  - A2) De Protección de Complejos Serranos (SNU-PCS).
  - A3) De Protección de Embalse (SNU-PEM).
  - A4) De Protección de Regadíos (SNU-PRE).
  - A5) De Protección de Cauces (SNU-PCA).
  - A6) De Protección de Yacimientos Arqueológicos (SNU-PYA).

- B) Suelo no urbanizables no protegidos:

- B1) Común (SNU-C).

## ARTÍCULO 3. DELIMITACIONES

La delimitación de cada subcategoría viene establecida en el plano indicado en el artículo 1, sin perjuicio de que sobre un mismo área se establezcan más de una clase de protección. En estos casos se aplicará la normativa más restrictiva de las que les corresponda y en todos los aspectos de las mismas.

En las zonas en las que se establece una protección arqueológica, si una vez investigadas, se contrastase la no existencia de restos

o la innecesidad de protección, mediante un informe de Arqueólogo, pasaran a incluirse en la subcategoría del suelo no urbanizable en que estén enclavados. En el caso de que la investigación arroja un saldo positivo, la delimitación de la zona abarcará la del yacimiento y, en consecuencia, se aplicará la normativa correspondiente.

## ARTÍCULO 4. MODIFICACIÓN DE LAS CATEGORÍAS ESTABLECIDAS

Las categorías y las distintas protecciones establecidas para el suelo no urbanizable podrán ser variadas mediante la correspondiente modificación de estas normas en el caso de que mediante un estudio del medio físico de la zona se demuestre la innecesidad de la protección establecida.

Se exceptúan de esta posibilidad los suelos protegidos por el P.E.P.M.F. (SNU-PEI y SNU-CS) así como los protegidos por la Ley 2/1.989, de 18 de julio.

## ARTÍCULO 5. APLICACIÓN DE LA NORMATIVA

Las determinaciones que se establecen sobre el suelo no urbanizable son inmediatamente ejecutivas.

Sin perjuicio de lo anterior podrán redactarse Planes Especiales en los casos previstos en el artículo 84 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

## ARTÍCULO 6. PARCELACIONES

A estos efectos se delimitan dos conceptos:

- a) Parcelación rústica, que es la división de terrenos ajustada a lo dispuesto en la Ley para la Reforma y Desarrollo Agrario, en lo que se define la unidad mínima de cultivo (0,25 Has. en terrenos de regadío y 2,5 Has. en terrenos de secano).
- b) Parcelación urbanística, que es la división de terrenos de forma simultánea o sucesiva en dos o más lotes, cuya edificación posterior puede dar lugar a la formación de un núcleo de población, en la forma que se define posteriormente.

En el suelo clasificado como no urbanizable solo podrán realizarse parcelaciones rústicas, quedando prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

Cualquier parcelación o segregación en esta clase de suelo deberá cumplir las parcelas mínimas fijadas en estas normas para cada subcategoría, si se pretendiese una actuación edificatoria sobre las parcelas resultantes. En caso de que las parcelas no cumplieren el mínimo establecido deberá quedar reflejada en su inscripción registral la imposibilidad de edificar sobre las mismas. Todas las parcelaciones urbanísticas están sujetas a licencia urbanística.

CAPÍTULO II  
CONDICIONES DE USO

ARTÍCULO 7. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS

A los efectos de aplicación de esta normativa, lo usos se dividen en cuatro categorías:

- A) Dominantes.
- B) Complementarios.
- C) Compatibles.
- D) Incompatibles o prohibidos.

ARTÍCULO 8. USOS DOMINANTES

Tienen la consideración de usos dominantes, el agrícola, el forestal, el cinegético y el ganadero en su carácter de extensivo.

ARTÍCULO 9. USOS COMPLEMENTARIOS

Son aquellos usos, que vinculados a los anteriores sirven para perfeccionar los mismos y en general aquellos que permiten una explotación racional de los anteriores. En consecuencia se caracterizan por no actuar en detrimento de los usos dominantes, por guardar relación con la naturaleza de la finca. Con este carácter se consideran los siguientes:

- a) Casetas para el establecimiento de instalaciones diversas (bombas de riego, transformadores, generadores, energía solar, depósitos agua, etc.), en relación con el uso dominante.
- b) Almacenes de aperos y maquinaria agrícola.
- c) Almacenes de productos agrícolas.
- d) Establos para animales e instalaciones de ganadería intensiva.
- e) Residencia y criadero de animales.
- f) Invernaderos.
- g) Instalaciones para la primera transformación de los productos de la explotación (bodegas, secaderos, preparación embalaje, etc.).

Todos estos usos se admitirán siempre que sean para el servicio exclusivo de la explotación en que se emplacen con excepción del uso considerado en el apartado e).

Asimismo y con el mismo carácter de usos complementarios se consideran las actividades vinculadas al entretenimiento y servicio de las obras públicas que establece el Reglamento General de Carreteras y de estas, las siguientes:

- Vinculadas al entretenimiento:
  - h) Parques de maquinaria.
  - i) Viveros.
  - j) Garajes.
  - k) Talleres.
  - l) Viviendas guarderías incluidas dentro de las áreas anteriores, pudiendo formar parte de dichas edificaciones.
- Vinculadas al servicio de las obras públicas:
  - m) Estaciones de servicio.
  - n) Básculas de pesaje.
  - o) Puestos de socorro.
  - p) Viviendas guarderías incluidas dentro de las áreas anteriores, pudiendo formar parte de dichas edificaciones.

ARTÍCULO 10. USOS COMPATIBLES

Se consideran usos compatibles con los dominantes y complementarios, sin perjuicio de que en determinadas subcategorías del suelo no urbanizable puedan estar prohibidos todos o algunos de ellos, los siguientes:

Artículo 10.1. CON DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA O DE INTERÉS SOCIAL POR PARTE DEL AYUNTAMIENTO

HOTELERO (HT): En todas sus categorías, incluidos los albergues e instalaciones para el turismo rural. Deberá acreditarse la dotación de servicios urbanísticos. Se excluye el uso de apartamentos acogidos a régimen hotelero.

CAMPINGS (CA): En todas sus categorías. Deberá acreditarse la posibilidad de dotación de servicios urbanísticos y establecerse el compromiso de que no pasaran a propiedad de los usuarios las parcelas destinadas a la acampada. Este compromiso deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

EXTRACTIVOS (EX): Se permite en determinadas subcategorías con las siguientes condiciones:

- a) Declaración de interés social por el Ayuntamiento.
- b) Estudio previo geotécnico y de Impacto Ambiental.
- c) Establecimiento de medidas correctoras adecuadas al tipo de explotación.
- d) Presentación de un aval en cuantía suficiente para garantizar las sucesivas obras que habrán de realizarse en base a:
  - 1) Devolver al paisaje su aspecto original dentro de lo posible.
  - 2) Reforestación de las zonas objeto de la actividad extractiva a medida que dicha actividad cambia sensiblemente su emplazamiento, para lo cual deberá presentarse el programa correspondiente.

INFRAESTRUCTURAS (IF): Se permiten salvo mención expresa en determinadas categorías de suelo y siempre previa declaración de utilidad pública por el Ayuntamiento.

VERTEDEROS (VE): Se establecerán obligatoriamente a una distancia superior a 2 Kms. de los núcleos urbanos, medidos en su sentido más desfavorable, en el caso de vertederos de basuras, distancia que podrá reducirse a la mitad en el caso de vertedero de escombros. En ningún caso estas instalaciones serán visibles desde las vías de comunicación.

En todos los casos será preciso la declaración de interés social por el Ayuntamiento, previa presentación de un estudio geotécnico (caso de basureros únicamente) y de un Estudio de Impacto Ambiental. RESIDENCIA DE ANIMALES (RA): Se permite el uso con la condición de que la separación a cualquier edificación residencial sea como mínimo de 100 m. Este uso podrá complementarse con el cementerio de animales.

EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS (EP): Considerándose dentro de este apartado los de carácter social, sanitarios institucionales y administrativos, deportivos, religiosos, educativos en todas sus variantes etc., promovidos por la Administración o por los particulares.

INSTALACIONES EN RESTAURACIÓN (RE): Incluyéndose los usos de restaurantes, ventas, discotecas, pubs y similares.

La declaración de utilidad pública o interés social puede venir atribuida por la legislación específica o el propio carácter de las instalaciones o bien, cuando no es posible otro emplazamiento o la utilidad pública o interés social se obtenga del emplazamiento en suelo no urbanizable.

Artículo 10.2. SIN NECESIDAD DE DECLARACIÓN DE INTERÉS SOCIAL O UTILIDAD PÚBLICA

RESIDENCIAL (RS): Se admite únicamente la vivienda unifamiliar exenta en el caso de estar desligadas de cualquier actividad.

Las viviendas guarderías de actividades agrícolas cuyo promotor ostente esta actividad, podrán



formar parte de las edificaciones productivas o de almacenaje.

Asimismo se admiten viviendas guarderías de las instalaciones amparadas en los siguientes usos compatibles: (HT), (CA), (EX), (RA), (EP) y (RE), siempre que la finalidad sea la indicada y que la superficie destinada a vivienda no sea superior al 25% del total construido. Esta última limitación no será aplicable a las viviendas guarderías de los usos vinculados al entretenimiento y servicio de las obras públicas, considerados en el apartado i) del artículo 9.

#### ARTÍCULO 11. *USOS INCOMPATIBLES O PROHIBIDOS*

Son aquellos usos que se consideran en contradicción con el destino natural del suelo clasificado como no urbanizable, por lo cual no son aceptables dentro de este ámbito.

Se consideran prohibidos todos los no incluidos dentro de los usos dominantes, complementarios y compatibles.

### CAPÍTULO III

#### NÚCLEO DE POBLACIÓN

##### ARTÍCULO 12. *CONCEPTO DE NÚCLEO DE POBLACIÓN*

1. El concepto de núcleo de población afecta a todos los terrenos clasificados como suelo no urbanizable, tanto de protección como común.

Además afecta a los terrenos clasificados como aptos para urbanizar en tanto no se redacten los Planes Parciales de los distintos sectores.

2. Núcleo de población es todo asentamiento humano o agrupación de edificios singularizado, diferenciado e identificable y reconocido como tal, habitado permanente o estacionalmente por personas, con determinadas características físicas de consolidación, número y densidad de viviendas, proximidad, etc., que trascienden su función individual de residencia familiar para adquirir vida social organizada y que genera objetivamente demandas o necesidades de obras o servicios comunitarios, sociales, administrativos, de infraestructuras, etc.

##### ARTÍCULO 13. *CONDICIONES OBJETIVAS QUE DAN LUGAR A LA FORMACIÓN DE UN NÚCLEO DE POBLACIÓN*

1. Se considerará que constituye lugares en los que existe posibilidad de formación de un núcleo de población, aquellos en los que se den dos grupos de condiciones objetivas, simultánea o alternativamente, que serán razón suficiente para considerar que se trata de una Parcelación Urbanística y para denegar todas las licencias de obra que en su ámbito se solicitase:

- a) Condiciones objetivas relativas al lugar, a la parcelación del territorio y a sus infraestructuras.
- b) Condiciones objetivas relativas a la parcela edificable aisladamente considerada.

##### ARTÍCULO 14. *LAS CONDICIONES OBJETIVAS EN RELACIÓN AL LUGAR*

1. Vendrán determinadas por los indicios de aquellas parcelaciones ubicadas en lugares aislados, realizadas en una misma finca rústica, en una actuación conjunta o por agregación en el tiempo de varias colindantes o relativamente colindantes, mediante un plan preconcebido o proyecto de urbanización o actuación común o acumulativa que contenga uno o varios de los siguientes elementos:

- a) Accesos señalizados exclusivos y materialización vías asfaltadas o apisonadas, con o sin encintado de aceras.
- b) Servicios de agua potable en instalaciones subterráneas inapropiadas para el riego intensivo o instalación de redes unificadas de saneamiento.
- c) Centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, para uso de los propietarios de la parcelación.
- d) Alineación de edificaciones con frente a vía pública o privada.
- e) Utilización de las parcelas resultantes para fines y usos en pugna con la naturaleza y destino de las explotaciones agrícolas, aunque fuesen usos temporales, estacionales, móviles o estables.

- f) Existencia de cláusulas en los títulos de enajenación o alquiler de las parcelas que adviertan de todas las condiciones de edificación, del artículo siguiente.
- g) Publicidad referente a la parcelación sin advertencia explícita de sus fines, limitaciones para edificar y procedimiento legalmente establecido, cualquiera que sean los canales utilizados (carteles en la vía pública, octavillas, anuncios en prensa, etc.).
- k) Existencia de edificaciones en bloques de pisos de propiedad horizontal, o concentraciones de viviendas unifamiliares superiores a la media del entorno geográfico similar o en todo caso a 3 viv./ha.

##### ARTÍCULO 15. *LAS CONDICIONES OBJETIVAS RELATIVAS A LA PARCELA*

1. Las condiciones que pueden dar lugar a que exista posibilidad de formación de núcleo de población, serán aquellas que se determinen con criterios objetivos para cada tipo de suelo en que se divide el suelo no urbanizable en este Plan General.

- a) Parcela de terreno que haya de quedar afectada a la edificación con superficie inferior a los mínimos establecidos en estas Normas Generales, según tipos de suelo.
- b) Retranqueos de la edificación con respecto a los límites de la propiedad, o en su caso distancia mínima a la edificación más próxima, con dimensiones menores a las señaladas en estas Normas Generales y según tipos de suelo.
- c) Existencia de usos o actividades no autorizadas en cada tipo de suelo. En todos los casos cuando se refiere a vivienda familiar se entenderá que se autorizará exclusivamente una vivienda para una sola unidad o programa familiar por parcela mínima establecida

Las edificaciones existentes tradicionales podrán mejorarse o ampliarse hasta un máximo de la ocupación que les corresponda según el tipo de suelo en que estén situadas.

### CAPÍTULO IV

#### NORMAS PARTICULARES

##### ARTÍCULO 16. *SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIAL INTEGRAL (SNU-PEI)*

Son de aplicación en el denominado “Bosque de Bornoque” por el PEPMF de la provincia de Málaga y delimitado por las presentes Normas Subsidiarias, estableciéndose a estos efectos las siguientes:

1. En todos los espacios sujetos a la categoría de protección integral queda prohibida de forma general la realización de cualquier actividad constructiva o transformadora del medio. Se entienden incluidas dentro de esta prohibición las siguientes:

- a) La tala de árboles a efectos de la transformación del uso del suelo, y en especial aquellas que puedan afectar a algunas de las especies que motivan la protección: encinas, alcornoque, roble, quejigo y madroño.
- b) La construcción o instalación de obras relacionadas con la explotación de los recursos vivos, incluyendo dentro de los mismos las instalaciones de primera transformación, invernaderos, establos, piscifactorías, infraestructuras vinculadas a la explotación, etc.
- c) La localización de vertederos de residuos de cualquier naturaleza.
- d) Las obras de desmonte, aterrazamientos y rellenos.
- e) Las extracciones de arenas y áridos, así como las explotaciones mineras a ciclo abierto y todo tipo de instalaciones e infraestructuras vinculadas al desarrollo de las actividades mineras.
- f) Las construcciones y edificaciones industriales de todo tipo.
- g) Las obras e instalaciones turístico-recreativas.
- h) Las construcciones y edificaciones públicas singulares.
- i) Las construcciones residenciales en cualquiera de sus supuestos.

- j) La instalación de soportes de publicidad u otros elementos análogos, excepto aquellos de carácter institucional, que proporcionen información sobre el espacio objeto de protección y no supongan deterioro del paisaje.
2. Se consideran usos admisibles en estos espacios:
- Las adecuaciones naturalísticas y usos didácticos o científicos. En el caso de exigir instalaciones de cualquier clase deberán estar previstas en un Plan o Proyecto específico, que se tramitará con arreglo a lo dispuesto en el Art.44.2. del Reglamento de Gestión Urbanística, previo informe favorable del organismo competente en razón de la materia o ámbito territorial.
  - Las obras de protección hidrológica debidamente autorizadas por el organismo competente previa realización de Estudio de Impacto Ambiental.
  - Las cercas, vallados y cerramientos cinegéticos de acuerdo a la regulación establecida en la Norma 16 del PEPMF y previo informe de la CMA.
  - Se autorizará el nuevo establecimiento de cualquier tipo de infraestructura permanente, tales como caminos, tendidos eléctricos o edificaciones, cuando sean considerados básicos para la gestión de este espacio.
  - Se prohíben todos los usos no contemplados en los apartados anteriores.

**ARTÍCULO 17. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE COMPLEJOS SERRANOS (SNU-CS)**

– Usos permitidos: Los dominantes, incluyendo la tala de árboles para conservación y transformaciones, las cercas y vallados cinegéticos, los desmontes, aterrazamientos y rellenos, obras para captación de aguas, infraestructuras de servicios a la explotación y vertedero de residuos agrícolas.

Los complementarios, con excepción de h), k), m) y n).

Los compatibles: HT, CA, EX y RS, de acuerdo con los siguientes requisitos:

**RS:** Las viviendas deberán estar ligadas a la explotación de recursos agrarios, al entretenimiento de obras públicas o a la guardería de complejos situados en el medio rural.

La licencia deberá ser denegada cuando se encuentre en alguna de las siguientes circunstancias:

- La explotación a la que está vinculada se sitúa a menos de 2 km de un núcleo de población.
- La explotación vinculada al uso residencial contuviera terrenos no protegidos especialmente y el emplazamiento previsto para la vivienda se encontrará en espacios protegidos.
- El promotor no demostrará inequívocamente la condición imprescindible de la vivienda agraria para la atención de las necesidades normales de la explotación.

**HT:** De acuerdo con lo establecido en la norma 27 del PEPMF.

**CA:** De acuerdo con lo establecido en la norma 39.3.f. del PEPMF.

**EX:** De acuerdo con lo establecido en la norma 24 y 39.3.c. del PEPMF.

- Usos prohibidos: Todos los demás.
- Parcela mínima: 25.000 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 5% para usos complementarios y 2,5% para los compatibles.
- Altura máxima: 2 plantas (7 m).
- Tipo edificación: Exenta.
- Separaciones a linderos: 25 m.

**ARTÍCULO 18. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE EMBALSE (SNU-PEM)**

El suelo afectado por esta protección es el resultado de aplicar la legislación vigente en la materia, estableciéndose a estos efectos las siguientes disposiciones:

– Usos permitidos: Los dominantes y complementarios con excepción de d), e), f) y g).

Asimismo se permiten como usos compatibles: HT, CA, IF, EP y RS.

Dado que esta protección se superpone a la de complejos serranos en la margen derecha del embalse, los usos compatibles antes mencionados, en dicha margen, quedan sujetos a las siguientes condiciones:

**HT, CA y RS:** De acuerdo con lo establecido en el artículo 17 de esta Normativa.

**IF:** De acuerdo con lo establecido en la norma 23 y 39.3.i. del P.E.P.M.F.

**EP:** Solo se admitirán aquellos que estén promovidos por la Administración u Organismos dependientes de estas.

- Usos prohibidos: Todos los demás.
- Parcela mínima: 25.000 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 3 % con carácter general.
- Altura máxima: 2 plantas (7 mts.).
- Tipo edificación: Exenta.
- Separaciones a linderos: 15 m.

No obstante lo anterior, en el caso de equipamientos públicos, promovidos por la Administración u Organismos dependientes de esta, las edificaciones solo deberán respetar el tipo de edificación, las separaciones a linderos y una altura máxima de 8,50 m (2 p.).

**ARTÍCULO 19. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE REGADÍOS (SNU-PRE)**

– Usos permitidos: Los dominantes y complementarios con excepción de h), j), k) y n).

Asimismo se permiten como usos compatibles: IF, EP, RE y RS.

– Usos prohibidos: Todos los demás.

– Parcela mínima: La catastral existente a la entrada en vigor de estas normas, siempre que su superficie sea como mínimo de 5.000 m<sup>2</sup>. En el caso de nuevas segregaciones o divisiones de las existentes, sólo serán edificables aquellas cuya superficie sea igual o superior a 7.500 m<sup>2</sup>.

- Ocupación máxima: 4%.
- Altura máxima: 2 plantas (7 m.).
- Tipo edificación: Exenta.
- Separaciones a linderos: 10 m.

**ARTÍCULO 20. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE CAUCES (SNU-PCA)**

Esta normativa es de aplicación a todos los cauces de los ríos y arroyos del término municipal, con independencia de que dicha protección esté o no delimitada en los planos de clasificación y calificación de suelo. Con carácter general se establece una zona de protección de 15 m medida cada lado del eje de los Arroyos y de 50 m en el caso del Río Verde, medida de igual forma.

Dentro de esta zona de protección no se permite ningún tipo de edificación, si bien los terrenos afectados por la misma son computables a todos los efectos, para las edificaciones en zonas en que estas se permitan.

**ARTÍCULO 21. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA (SNU-Y)**

En esta subcategoría del suelo no urbanizable no se permite ningún tipo de actuación. Se estará a lo dispuesto en el artículo 3 del capítulo I.

**ARTÍCULO 22. SUELO NO URBANIZABLE COMÚN (SNU-C)**

– Usos permitidos: Los dominantes, incluyendo la tala de árboles para conservación y transformaciones, las cercas y vallados, los desmontes, aterrazamientos y rellenos, las obras de captación de aguas, las infraestructuras de servicios a la explotación, el vertedero de residuos agrícolas.

Los complementarios en su totalidad.

Los compatibles excepto EX.

- Usos prohibidos: Todos los demás.
- Parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup> para los usos dominantes y complementarios, así como para el EP, RE, RA y RS de los compatibles. 15.000 m<sup>2</sup> para el HT.

- Ocupación máxima: 7,5% para todos los usos, excepto para el RS para que se establece un tope máximo del 2,5%, en el caso de edificaciones de dos plantas y del 5% en edificaciones de una sola planta.
- Altura máxima: 2 plantas (7 m.).
- Tipo edificación: Exenta.
- Separaciones a linderos: 10 m.

**ARTÍCULO 23. NORMAS PARTICULARES PARA LAS OBRAS E INSTALACIONES ANEJAS A LA EXPLOTACIÓN DE RECURSOS VIVOS**

Con excepción de los suelos no urbanizables de protección especial integral (SNU-PEI) de protección arqueológica (SNU-PYA) y de protección de cauces (SNU-PCA) y con independencia de la superficie de la parcela, serán autorizables los siguientes usos complementarios:

- a) Casetas para el establecimiento de instalaciones diversas (bombas de riego, transformadores, generadores, energía solar, depósitos de agua, etc.), con una superficie máxima de 10 m<sup>2</sup> y 4 mts. de altura máxima.
  - b) Almacenes para aperos de labranza y maquinaria agrícola con una superficie máxima de 30 m<sup>2</sup> y una altura máxima de 4 m.
  - c) Invernaderos, con una superficie máxima de 100 m<sup>2</sup> y una altura máxima de 4 m, debiendo destinarse éstos para el abrigo de cultivos, y no pudiendo ser en ningún caso obras de fábrica.
- En cualquier caso siempre se respetarán las Normas Generales de Protección y una separación mínima a linderos de 10 m.

**ARTÍCULO 24. NORMAS PARTICULARES PARA LAS EDIFICACIONES EXISTENTES**

Las edificaciones existentes o en ejecución que cuenten con la preceptiva licencia municipal, antes de la aprobación definitiva de estas normas, se considerarán ajustadas a la normativa de este título, siempre que el uso a que se destinan esté permitido por estas normas.

**ARTÍCULO 25. TERRENOS AFECTADOS POR MÁS DE UNA CATEGORÍA DE SUELO**

En el caso de que una determinada parcela esté afectada por más de una de las categorías de suelo definidas en el artículo 2 del capítulo I de este título, se tendrá en cuenta lo siguiente:

- Usos permitidos: Deberán respetarse los autorizados en la categoría de suelo, sobre la que se ubique materialmente la edificación.
- Usos prohibidos: Los no autorizados en la categoría de suelo sobre la que se ubique materialmente la edificación.
- Parcela mínima: La mayor que resulte de aplicar la normativa correspondiente a cada categoría de suelo. A estos efectos se considerará la superficie total de la parcela con independencia de las categorías de suelo que le afecten.
- Ocupación Máxima: Se aplicará el porcentaje que corresponda a cada categoría de suelo sobre la superficie afectada por cada una de ellas. En el suelo no urbanizable, de protección Especial Integral se entiende, a estos únicos efectos, que la ocupación permitida es nula.
- Altura máxima: Se respetará la que corresponda a la categoría de suelo, sobre la que se ubique materialmente la edificación.
- Tipo de edificación: Exenta en todos los casos.
- Separaciones a linderos: Se respetará la que corresponda a la categoría de suelo sobre la que se ubique materialmente la edificación.

**ARTÍCULO 26. CERRAMIENTOS DE PARCELAS**

Con independencia de la categoría del suelo no urbanizable, cualquier cerramiento de parcela deberá cumplir las siguientes condiciones:

1. Solo se admitirán elementos macizos en un máximo de 0,70 m de altura. El resto, hasta un máximo de 2,0 m, estarán constituidos por setos o protecciones diáfanas.
2. Las parcelas que linden con la red viaria prevista en estas normas, no podrán disponer su cerramiento a una distancia inferior de cinco metros, medidos desde el eje del viario actual, sin perjuicio de que esta separación pueda ser mayor en base a la normativa sectorial correspondiente.

**TÍTULO IX**

**Normas urbanísticas generales de protección**

**ÍNDICE**

**CAPÍTULO I**

**DISPOSICIONES GENERALES**

Estas normas de protección son independientes de la clasificación que se asigne a los terrenos sobre los que se asienten los elementos a proteger y deberán aplicarse cualquiera que sea esta, prevaleciendo sobre el resto de las normas o determinaciones que contienen estas Normas Subsidiarias.

**ARTÍCULO 1. PROTECCIÓN DE CAUCES, RIBERAS Y MARGENES**

a) No estar deslindadas las zonas de policía y seguridad, deberá considerarse unas zonas de protección de 15 m, medida desde el eje de los cauces actuales, que podrán ser reducidos o ampliados en función de los correspondientes deslindes oficiales.

b) Los planes parciales o actuaciones urbanísticas que se realicen en desarrollo de estas NNSS y en cuyo ámbito se incluya algún tramo de estos cauces o arroyos habrán de respetar en su zonificación el emplazamiento, en su caso, de las zonas verdes grafiadas al efecto (30 m) que se contabilizará a efectos de dotaciones de Plan Parcial.

La anchura de 30 m se fija con carácter indicativo, pudiendo ser mayor o menor en algunos puntos de acuerdo con la topografía, pero la superficie total resultante ha de ser como mínimo equivalente.

El tratamiento de estas zonas, consistirá en su repoblación forestal, con especies autóctonas, el trazado y ejecución de itinerarios peatonales.

c) Quedan prohibidas las obras, construcciones, o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos, ramblas y barrancos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, sea cualquiera el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos. Podrá autorizarse la extracción de áridos siempre que se obtengan las autorizaciones exigidas por la legislación sectorial y la correspondiente licencia municipal para la realización de movimientos de tierras, de acuerdo con lo dispuesto más adelante en estas NNSS.

d) Las riberas de los ríos y cauces públicos se dedicarán preferentemente a usos forestales, siempre que no contradigan lo dispuesto en el apartado b) de este artículo.

La ordenación de usos de las márgenes y zonas de protección que se realice desde el planeamiento urbanístico impondrá las medidas necesarias para la mejor protección de los cauces y las aguas.

**ARTÍCULO 2. PROTECCIÓN DE EMBALSES**

a) Cualquiera que sea el destino de los embalses y con independencia de las limitaciones establecidas por la Ley de Aguas de 1985 se establece un perímetro de protección de 100 m en suelo apto para urbanizar y 150 m en suelo no urbanizable, alrededor de la línea de máximo embalse dentro de su cuenca vertiente.

b) Solo se admitirán en las franjas de protección antes mencionadas aquellas actividades ligadas al mantenimiento y explotación del embalse, así como los usos previstos por la normativa correspondiente (SNU-PEM).

c) En los planos de ordenación se recogen con la suficiente precisión la zona de protección de embalses definida por estas NNSS, con arreglo a la legislación sectorial aplicable.

**ARTÍCULO 3. PROTECCIÓN DE AGUAS SUBTERRÁNEAS**

a) Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, el abastecimiento de pozos, zanjas, galerías o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

b) La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas, sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías justificadas mediante estudio hidrogeológico o informe de la Administración competente, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.



c) La aprobación del Plan Hidrológico de la cuenca correspondiente comportará la obligación de adecuar las Zonas de Protección de Acuíferos a los perímetros de protección delimitados en el mismo.

En relación con las captaciones de agua existentes o que se realicen en el futuro, tanto por parte de la administración como de los particulares, para su uso como agua potable se adoptarán las siguientes medidas en prevención de posibles contaminaciones:

- a) Se presentará delimitación del embalse o corriente subterránea en que se realice la captación.
- b) Se evitará siempre, que sea posible, la edificación o cualquier tipo de actividad que pueda dar lugar a filtraciones nocivas.
- c) Cualquier actuación que se realice en ese ámbito tendrá previamente el compromiso expreso por parte del agente actuante de garantizar la ausencia de filtraciones y, en todo caso asumir la responsabilidad y hacerse cargo de las reparaciones e indemnizaciones que fueran pertinentes, en caso de que se produjera.

#### ARTÍCULO 4. VERTIDOS LÍQUIDOS

a) Para la concesión de licencia urbanística relacionada con cualquier actividad que pueda generar vertidos de cualquier naturaleza, exceptuando las autorizadas para conectar directamente con la red general de alcantarillado, se exigirá la justificación del tratamiento que haya de darse a los mismos para evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas. El tratamiento de aguas residuales deberá ser tal que se ajuste a la capacidad autodepuradora del cauce o acuífero del sector para que las aguas resultantes tengan la calidad exigida para los usos a que vaya destinada, dentro siempre del respeto a las normas sobre calidad de las aguas que resulten de aplicación.

b) En todo caso, las solicitudes de licencia para actividades generadoras de vertidos de cualquier índole deberán incluir todos los datos exigidos por la legislación vigente para la concesión de autorizaciones de vertidos. En aplicación del artículo 95 de la Ley de Aguas, de 2 de agosto de 1985, el otorgamiento de licencia urbanística o de apertura para estas actividades quedará condicionado a la obtención de la correspondiente autorización de vertido.

Las aguas residuales que se produzcan en el ámbito del término municipal habrán de ser canalizadas hasta el sistema de saneamiento integral de la Costa del Sol.

En todo caso si se produjera actuaciones no programadas o en lugares en que esta conexión fuera especialmente difícil o costosa, se podrá autorizar la construcción de depuradoras. El vertido a los cauces naturales se efectuará previa depuración hasta oxidación total como mínimo.

Se prohíben los pozos negros.

En los casos de viviendas aisladas en suelo no urbanizable se permite la instalación de fosas sépticas, que en cualquier caso estarán ubicadas fuera de las zonas de protección de recursos hidrológicos establecidas en estas normas.

#### ARTÍCULO 5. REGULACIÓN DE RECURSOS HÍDRICOS

a) Para la obtención de licencia urbanística o de apertura correspondiente a actividades industriales o extractivas y cualesquiera otras construcciones de conformidad con lo previsto en el Decreto 928/79, de 16 de marzo, será necesario justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.

b) Iguales justificaciones deberán aportarse en la tramitación de todos los Proyectos de Urbanización y para la implantación de usos residenciales u hoteleros en suelo no urbanizable.

#### ARTÍCULO 6. PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN

1. Se considerarán masas arbóreas sujetas a las determinaciones de las presentes normas las que reúnan algunas de las siguientes características:

- a) Las delimitadas en estas normas para su protección.
- b) Las localizadas en cualquier clase de sistemas generales o Locales.
- c) Las que se sitúen en zonas de uso o de dominio público o de protección de infraestructuras.

d) Las que estén integradas en espacios catalogados o zonas expresamente señaladas en las normas particulares de estas normas.

2. La tala de árboles situados en masas arbóreas sujetas a las determinaciones de estas normas quedarán sometidas al requisito de previa licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autorización competente en razón de la materia.

3. El planeamiento especial, deberá contemplar entre sus determinaciones la delimitación de las masas arbóreas reguladas desde el mismo, así como las determinaciones específicas para su conservación y uso y, en la medida de lo posible, para la creación de nuevos espacios arbolados, extendiendo estos criterios a la vegetación de las áreas urbanas y periurbanas.

#### ARTÍCULO 7. PROTECCIÓN DE LA FAUNA

1. Será necesaria la obtención de previa licencia urbanística para el levantamiento e instalación de cercas, valladas y cerramientos con fines cinegéticos, sin que en ningún caso puedan autorizarse aquellos cerramientos exteriores del coto que favorezcan la circulación de las especies cinegéticas en un solo sentido. Entre la documentación necesaria para la tramitación de la licencia se incluirá en informe del organismo competente en el que se justifique la adecuación del proyecto a la ordenación cinegética.

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

#### ARTÍCULO 8. PROTECCIÓN DEL SUELO

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

#### ARTÍCULO 9. PROTECCIÓN DEL PAISAJE

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

2. La colocación de carteles de propaganda, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines publicitarios o informativos, con excepción de los relacionados con la seguridad vial y el tráfico por carretera, estará sujeta a licencia en todo el ámbito de estas normas, quedando expresamente prohibida la publicidad apoyada directamente o construida sobre elementos naturales del territorio, tales como roquedos, árboles, laderas, etc.

3. Los elementos de publicidad actualmente existentes que se hallen en contradicción con lo dispuesto en este Plan tendrá la consideración de instalaciones fuera de ordenación, por lo que no podrán renovarse las concesiones actualmente vigentes, y deberá procederse a desmontarlas una vez cumplidos los plazos actuales de autorización.

Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación vigente sobre la materia, el planeamiento especial delimitará perímetros de emplazamiento de publicidad autorizados, siguiendo un criterio de minimización de su incidencia visual sobre el paisaje rural y urbano y declarará fuera de ordenación los elementos de publicidad existentes en contradicción con



sus prescripciones, disponiendo que se proceda al desmantelamiento de los elementos publicitarios al término de los plazos de autorización.

4. Los proyectos de construcción de imágenes y símbolos conmemorativos en las cumbres de montes y otros lugares especialmente visibles, estarán sometidos a autorización previa del Ayuntamiento y deberán ir acompañados de un estudio paisajístico en el que se valore su incidencia en el conjunto de la cuenca visual afectada.

#### ARTÍCULO 10. PROTECCIÓN DE LOS YACIMIENTOS DE INTERÉS CIENTÍFICO

1.º A los efectos de estas normas se entenderá por Yacimientos de Interés Científico no solo los de interés histórico que constituyen el patrimonio arqueológico con arreglo al artículo 40 de la Ley del Patrimonio Histórico Español, de 25 de junio de 1985, sino cuando tengan especial interés para el estudio de las condiciones geológicas y geomorfológicas de la zona.

2.º En los suelos en que existen yacimientos arqueológicos al descubierto y catalogados se prohíbe por la legislación vigente toda operación de desarrollo incluyendo la edificación y urbanización.

3.º En los suelos en que existen yacimientos arqueológicos detectados en superficie, con indicios o indicadores arqueológicos que permitan suponer la existencia de restos enterrados u ocultos, las operaciones de desarrollo estarán condicionadas a la investigación previa con resultados negativos (Informe Arqueológico Negativo).

4.º En los suelos en que exista documentación bibliográfica o arqueológica, que pueda presuponer la existencia de restos enterrados u ocultos, las operaciones de desarrollo estarán condicionadas a un control arqueológico por parte de la Administración. Para proceder a su desarrollo urbanístico o edificación tendrá que darse el supuesto 2.º.

5.º Cuando no existen yacimientos arqueológicos detectados, tan pronto se descubra su existencia, la Corporación Local tomará las medidas suficientes que garanticen la protección del yacimiento, de acuerdo con los apartados 1, 2, 3.

#### CRITERIOS DE CATALOGACIÓN

Los criterios empleados para la catalogación y zonificación han sido los siguientes:

• ZONIFICACIÓN DE TIPO A. En ellos la protección es integral, estando prohibido por la normativa vigente cualquier operación de desarrollo, incluyendo la edificación y urbanización. Son restos arqueológicos conocidos, sujetos a investigación científica, siendo conveniente establecer para cada uno de ellos una delimitación arqueológica que lleve implícita una zona de protección.

• ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA TIPO B. Previamente a cualquier operación de desarrollo o movimiento de tierras en las zonas de catalogación, es preceptivo un informe arqueológico negativo, para lo cual se recurrirá a la realización de un sondeo arqueológico. Este tipo se aplicará básicamente en el casco urbano o en zonas con evidentes vestigios de yacimientos ocultos. Este sondeo se considerará de urgencia y como tal sometido a la normativa sobre arqueología autonómica. Para la realización de estos sondeos arqueológicos se presentará a la Delegación Provincial de Cultura de la Junta de Andalucía el preceptivo permiso de sondeo arqueológico de urgencia.

• ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA TIPO C. Zona de vigilancia arqueológica. Se aplica exclusivamente en aquellas zonas donde, aún sin confirmar el yacimiento, algún vestigio no definitorio externo o bien cualquier cita bibliográfica pudiese indicar la existencia de yacimiento arqueológico. En las zonas catalogadas con este tipo, se efectuará una labor de vigilancia arqueológica simultánea a todo movimiento de tierras, estando prohibido por la legislación vigente que estas se realicen sin el control de un arqueólogo, supervisado por los servicios arqueológicos de la JJAA.

• ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA TIPO D. Se aplica con carácter general al promotor-director de obra que en ejecución de cualquier movimiento de tierra en cualquier lugar, descubran restos arqueológicos de cualquier naturaleza, deberán ponerlo en conocimiento de la

administración correspondiente operando automáticamente con suspensión temporal de la licencia, conforme a lo preceptuado anteriormente, debiendo ponerlo en conocimiento de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura de la JJAA.

CÓDIGO DE CLASIFICACIÓN CULTURAL
01. COMPLEJO DE CANTOS TALLADOS
02. ACHELENSE
03. MUSTERIENSE
04. AURIÑACIENSE
05. PERIGORDIENSE
06. SOLUTRENSE
07. MAGDALENIENSE
08. AZILIENSE
09. ASTURIENSE
10. EPIPALEOLÍTICO
11. NEOLÍTICO
12. CALCOLÍTICO
13. BRONCE INICIAL
14. BRONCE MEDIO
15. BRONCE FINAL
16. COLONIZACIONES
17. HIERRO E IBÉRICO
18. ROMANO
19. PALEOCRISTIANO
20. VISIGODO
21. ALTO MEDIEVAL
22. BAJO MEDIEVAL
23. ISLÁMICO
24. MODERNO: SIGLOS XVI-XVII-XVIII
25. CONTEMPORÁNEO: SIGLOS XIX-XX
26. ETNOGRAFÍA Y ARQUEOLOGÍA INDUSTRIAL

El informe arqueológico del término municipal realizado como trabajo complementario de este plan, ha detectado los yacimientos que se relacionan a continuación y que se localizan en los planos correspondientes.

#### INVENTARIO DEL PATRIMONIO DE ISTÁN

1. LOS MORITOS	36° 32' 18"	4° 57' 40"	N.º 23-24	TIPO C
2. CAPELLANÍA	36° 32' 50"	4° 57' 45"	N.º 23-24	TIPO C
3. CAMA GRANDE	36° 34' 40"	4° 58' 50"	N.º 23-24	TIPO C
4. CASA QUEMADA	36° 36' 34"	4° 59' 41"	N.º 14-15-23-24	TIPO C
5. FUENFRIA	36° 38' 30"	5° 01' 50"	N.º 13-14-14-23-24	TIPO B y C
6. CERRILLOS	36° 38' 30"	5° 00' 50"	N.º 13-23-24	TIPO C
7. CASA MOLINILLO	36° 38' 34"	4° 59' 11"	N.º 23-24	TIPO C
8. CERROS DEL MORO	36° 38' 34"	4° 58' 41"	N.º 23-24	TIPO B y C
9. CRUZ	36° 38' 40"	4° 58' 20"	N.º 11-12-13	TIPO C
10. CASTILLEJOS	36° 38' 30"	4° 57' 11"	N.º 11-18-23	TIPO C
11. ARMAS	36° 36' 34"	4° 58' 05"	N.º 23-24	TIPO B y C
12. LA IGLESIA	36° 36' 05"	4° 57' 00"	N.º 23-24-25-26	TIPO C
13. SAN MIGUEL	36° 34' 20"	4° 57' 02"	N.º 24-25-26	TIPO A y B
14. ARROYO CUEVAS	36° 34' 04"	4° 56' 20"	N.º 23-24-25	TIPO C
15. CASTILLEJO	36° 33' 40"	4° 55' 20"	N.º 11-12-18-23-24	TIPO B y C
16. LASTONAR	36° 33' 15"	4° 55' 15"	N.º 23-24	TIPO B y C
17. ISTÁN	36° 35' 04"	4° 57' 00"	N.º 23-24-25-26	TIPO A-B-C

#### NOTA:

Las coordenadas que utilizamos son de la Proyección UTM, escala 1:10.000 del Instituto Cartográfico de Andalucía, Consejería de Obras Públicas y Transporte de la Junta de Andalucía. La actualización del vuelo es de octubre de 1992, y la restitución geodésica del mapa es de diciembre de 1994.

MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y DESARROLLO DE LOS ELEMENTOS  
INVENTARIADOS EN ISTÁN: PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN  
ARQUEOLÓGICA

NOTA:

La delimitación de los yacimientos que a continuación se expresan, siempre y cuando sea por prospección arqueológica, y no sean restos de edificaciones de cualquier índole no podrán examinarse con propiedad, toda vez que responden a una "prospección sistemática" en superficie y sin sondeos arqueológicos, por lo cual cualquier delimitación perimetral sería errónea por no responder a la realidad, de ahí que en la zonificación de protección se aconseje fundamentalmente la tipología C, como queda explicado más arriba y que responde a lo explicitado en nuestra legislación histórica y la normativa que la desarrolla.

**INVENTARIO DESCRIPTIVO**

1. LOS MORITOS. Yacimiento del horizonte cronológico que abarca desde época medieval hasta el siglo XVIII. Se observan restos materiales en superficie, en una zona de monte bajo y pequeña loma que linda con el pantano. Se aconseja la zonificación arqueológica de tipo C.

2. CAPELLANÍA. Al igual que el anterior pertenece a un horizonte cronológico que abarca desde el medioevo hasta el XVIII, con restos cerámicos y de materiales de construcción en una zona de ladera, sin que se detecte ningún elemento murario en superficie. Se aconseja la zonificación arqueológica de tipo C.

3. CAMA GRANDE. Yacimiento del mismo horizonte cronológico que los anteriores y que responde a la historia de las revueltas del XV-XVI en la zona. Ubicado en un altozano aparecen vestigios cerámicos y de elementos constructivos de la época, sin que se observe presencia, en superficie de vestigios murarios. Se recomienda zonificación arqueológica tipo C.

4. CASA QUEMADA. Pertenece al mismo horizonte cultural y con la misma zonificación arqueológica, es decir tipo C. los restos son bastantes escasos, pero el estudio de la toponimia existente en cuanto a despoblados existentes en la comarca nos habla de un yacimiento morisco en la zona de máximo conflicto en las revueltas del XVI.

5. FUENFRÍA. Se trata de un yacimiento, que en superficie abarca un altozano y las laderas de levante y poniente donde podemos encontrar en superficie elementos materiales de la época del bronce (lascas y amorfos de sílex que no son de la zona) junto a escasos fragmentos de cerámica común a torno lento y materiales de construcción. Aconsejamos la zonificación de tipo B-C.

6. CERRILLOS. Como su propio nombre indica se localiza en un monte de mediana altitud cruzados por torrenteras estacionales y que dejan al descubierto algunos materiales de sílex, junto a materiales de época medieval. Proponemos la zonificación tipo C.

7. MOLINILLOS. Localizado en una suave pendiente y llano de buena comunicación natural y abundante agua es un claro ejemplo, por materiales encontrados en superficie de una pequeña alquería y que probablemente tuvo su continuidad después de la revuelta morisca. Se aconseja el tipo C.

8. CERRO DEL MORO. Por toponimia, por documentación de archivo y bibliográfica se trató de un importante lugar, más que como yacimiento como "sitio histórico" en la revuelta del último tercio del XVI. Este como los anteriores mencionados de difícil delimitación espacial, que no temporal se propone con una zonificación de tipo C.

9. CRUZ. Fundamentalmente ubicado en lo alto de un pico, aunque con restos de materiales lavados a lo largo de las laderas sudorientales, es un yacimiento que abarca un período cronológico desde el neolítico hasta el bronce, en base al material lítico y algunos fragmentos de cerámica a mano.

Proponemos una zonificación de tipo C, aunque por el lugar existe ya una protección medioambiental que dificultaría el desarrollo urbanístico.

10. CASTILLEJOS. Es un topónimo de gran significado en el mundo de la prospección arqueológica, y que al igual que Armas (11) es la zona, junto a otros que hemos mencionado arriba corresponden históricamente a las revueltas moriscas como lugar de pequeñas escaramuzas. No obstante junto a estos elementos medievales aparecen cerámicas a mano y torno que nos precipitan a un horizonte que desde el neolítico hasta el mundo romano hacen su aparición. Aconsejamos el tipo C.

11. ARMAS. Es un yacimiento que desde el punto de vista archivístico y bibliográfico está bastante bien documentado, no así desde el punto de vista material, por lo que respecta al mundo de la prospección arqueológica. En lo alto del Cerro de las Armas es un lugar estratégico de toda la comarca. Proponemos la zonificación tipo B-C.

12. LA IGLESIA. Yacimiento de Istán que abarca un período que comprende desde el siglo XV hasta los aspectos etnográficos actuales. Aunque los indicios materiales son escasos adoptamos la medida de protección de tipo C por el interés etnográfico y de "sitio histórico" que representa un lugar bastante destacado.

13. ERMITA DE SAN MIGUEL, enclavada en un pequeño promontorio muy cerca del núcleo de Istán, debe su consideración en este inventario a sus connotaciones etnográficas, dado que su construcción es de los años 70, aunque está enmarcada dentro de la tipología de armitas-cuevas de gran tradición folklórica en Andalucía. Aconsejamos la tipología C.

14. ARROYO DE CUEVAS. Yacimiento del mismo horizonte cultural que la mayoría de los descritos en el inventario y que abarca un espectro desde lo medieval a lo moderno. Fragmentos cerámicos y de materiales nos inclinan a colocar la tipología C para este punto.

15. CASTILLEJOS. Excepcional emplazamiento en lo alto de una cima imponente, donde el sólo topónimo nos indica sin duda que se está ante una zona de largo contenido histórico. Efectivamente, al subir y durante la subida pudimos constatar restos muebles que nos adentra en una cronología que abarca desde el neolítico, como no, hasta lo posmedieval. Nada queda de restos inmuebles en superficie, por lo que proponemos la tipología C.

16. LASTONAR. Nombre de despoblado citado en documentación de archivos y bibliografía existente con un fortín, del que apenas quedan restos, encaramados en el cerro desde el que se divisa el pueblo. Aconsejamos no obstante la tipología B-C para la zonificación.

17. ISTÁN. Dentro del número 17 incluimos una serie de elementos patrimoniales que se encuentran ubicados dentro del casco del la villa de Istán, desde época medieval hasta el mundo etnográfico. A destacar el BIC Torre Alquería, declaración realizada por ministerio de la Ley de Patrimonio Histórico Español y que se encuentra inventariado, así como un proyecto arquitectónico de restauración en poder del Ayuntamiento de Istán. De su historia nada hay que decir, pues la documentación aunque escasa es bastante completa para la información que se necesita. Así mismo hacemos mención de las numerosas fuentes que jalonan el pueblo y que le dan un peculiar desarrollo urbanístico en su conjunto, elementos éstos que deben ser mantenidos por su singularidad etnográfica. San Miguel. Iglesia parroquial que está incluida en la categoría 3 del Plan General de Bienes Culturales de la Junta de Andalucía. Se propone la tipificación de tipo A y B.

ARTÍCULO 11. PROTECCIÓN DE LAS VÍAS PECUARIAS

1. En aplicación de la Ley de 3/95 de 23 de marzo queda prohibida la ocupación definitiva o interrupción de las vías pecuarias mediante cualquier construcción, actividad o instalación, incluidos los cercados de cualquier tipo, considerándose tales actuales como infracción urbanística grave siempre que para las mismas hubiera sido necesaria la obtención de licencia.

2. Las ocupaciones temporales que pudieran, en su caso, autorizarse estarán sujetas a la obtención de licencia urbanística en los términos contemplados en el artículo 58.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, sin que en ningún caso originen derecho alguno en cuanto a la ocupación de las vías. Para la expedición de dicha licencia deberá solicitarse previamente el informe favorable de la Consejería de Medio Ambiente.

Respecto de las vías pecuarias, los anchos legales consignados en su "Proyecto de Clasificación" constituyen la definición del dominio público.

Dado que no se ha procedido al deslinde y amojonamiento de las vías pecuarias, estas se hallan desprotegidas y de hecho, en buena medida han sido ocupadas por los usos agrícolas o urbanos. Se hace pues necesarios proceder a dichos deslinde.

Las existentes en el término municipal son los siguientes:

ANCHURAS				
N.º VÍAS	LEGAL (M)	PROPUESTA (M)	SOBRANTE (M)	LONGITUD (M)
1. Cañada Real del Mojón de Puerto Verde	75,22:2	75,22:2	—	4.000
2. Colada Descansadero de Garrobillo	Variable	Variable	—	1.250
3. Colada de Garapalar	Variable	Variable	—	350

#### ARTÍCULO 12. PROTECCIÓN ATMOSFÉRICA

1. En la calificación de usos del suelo y el señalamiento de normas para la implantación de actividades, especialmente las industriales y extractivas, el planeamiento urbanístico deberá tener en cuenta las condiciones derivadas de la existencia de otras instalaciones contaminantes. Asimismo deberán tenerse en cuenta las condiciones climatológicas particulares de la zona considerándose, como mínimo, el régimen de vientos y las posibilidades de que se produzcan inversiones térmicas.

No se concederá licencia urbanística ni de apertura para la implantación de actividades que, a través de su incidencia atmosférica, afecten negativamente a los espacios protegidos por este Plan.

#### ARTÍCULO 13. INFRAESTRUCTURAS

1. La realización de obras para la instalación de infraestructuras de cualquier clase deberá sujetarse, además de a las disposiciones que le sean propias en razón de la materia, a las normas siguientes.

2. Durante la realización de las obras deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar la destrucción de la cubierta vegetal en las zonas adyacentes, debiéndose proceder a la terminación de las obras a la restauración del terreno mediante la plantación de especies fijadoras. Asimismo asegurarán el drenaje de las cuencas vertientes en forma suficiente para la evacuación de las avenidas, cuyo periodo de retorno sea función de los daños previsibles.

#### ARTÍCULO 14. ACTIVIDADES EXTRACTIVAS

1. Con independencia de las autorizaciones exigidas por su legislación específica, las actividades extractivas que lleven aparejadas obras de construcción, modificación o ampliación de edificios e instalaciones de cualquier clase o la realización de movimientos de tierras, precisarán del informe de la Agencia de Medio Ambiente relativo al Plan de Restauración del Espacio Natural, redactado con arreglo al Real Decreto 2994/1982, de 15 de octubre.

2. Quedan exceptuadas del requisito anterior las extracciones ocasionales y de escasa importancia de recursos minerales, siempre que se lleven a cabo por el propietario del terreno para su uso exclusivo y no exijan la aplicación de técnicas mineras. En todo caso, será necesaria la obtención de licencia municipal cuando supongan la realización de obras o instalaciones de cualquier clase o lleven aparejado el movimiento de

tierras debiéndose indicar en la solicitud de dicha licencia las medidas que se tomarán al final de la explotación para restituir los terrenos a su condición natural.

3. En las solicitudes de licencias para la realización de extracciones de áridos que se desarrollen en cauces o zonas inundables deberán indicarse las medidas específicas que van a tomarse para prevenir posibles riesgos a personas, edificios, terrenos y bienes de todas clases situadas en cotas inferiores y para restituir los terrenos a su estado natural una vez finalizada la explotación.

4. En las solicitudes de licencia para estas actividades deberá justificarse que no van a producirse acumulaciones de materiales en pendientes, barrancos o cauces que supongan un obstáculo al libre paso de las aguas y riesgos de arrastres de materiales y sustancias.

#### ARTÍCULO 15. ACTIVIDADES RELACIONADAS CON LA EXPLOTACIÓN DE RECURSOS VIVOS

1. Se considerarán actividades relacionadas con la explotación de los recursos vivos las que se hayan directamente vinculadas a la explotación de los recursos vegetales del suelo y la cría y reproducción de especies animales.

2. Las construcciones e instalaciones vinculadas a las explotaciones de recursos vivos guardarán una relación de dependencia y proporción adecuadas a la tipología de los aprovechamientos a los que se dedique la finca en que hayan de instalarse, sin que en ningún caso puedan tener ese carácter, a los efectos previstos en el artículo 16 de la Ley del Suelo, las construcciones destinadas a vivienda.

#### ARTÍCULO 16. ACTIVIDADES INDUSTRIALES

1. La implantación de establecimientos industriales, salvo en los casos en que se justifique lo inevitable de su localización en suelo no urbanizable, deberá realizarse en suelo clasificados como urbanos o urbanizables y debidamente calificados para tal uso por el planeamiento.

#### ARTÍCULO 17. ACTIVIDADES TURÍSTICAS Y RECREATIVAS

1. La construcción de instalaciones de cualquier clase que hayan de emplazarse en el interior de zonas deportivas, parques rurales o adecuaciones recreativas, estará en todo caso, sujeta a la previa obtención de licencia urbanística, aunque se trate de construcciones desmontables de carácter provisional.

2. Los campamentos de turismo se localizarán en áreas expresamente designadas para este uso por el planeamiento. En caso de ausencia de este tipo de determinaciones se considerará uso autorizable en suelo no urbanizable siempre que no medie disposición sectorial o de planeamiento en contrario.

En este supuesto, la obtención de licencia urbanística requerirá la expresa declaración de Utilidad Pública o Interés Social de acuerdo con lo establecido en estas NNSS.

3. Para la obtención de licencia deberá presentarse el proyecto de campamento de turismo con los datos técnicos y de diseño referentes a accesos, zonas de acampada, instalaciones y servicios comunes, zonas de protección, dotación de agua y evacuación de residuales, que justifiquen su adecuación a lo dispuesto en este Plan, sin perjuicio de la normativa sectorial aplicable.

Las fincas sobre las que se autorice la instalación de campamentos de turismo adquirirán la condición de indivisibles, haciéndose constar la misma mediante anotación en el Registro de la Propiedad. Para la cancelación de dicha anotación será necesario presentar certificación acreditativa de la terminación del uso de la finca como campamento de turismo. La existencia de viario o infraestructuras exigidos para la instalación del campamento no podrá en ningún caso generar derechos de reclasificación del suelo.

4. La implantación de actividades de hostelería, bien mediante construcción de nuevas instalaciones o por cambio de uso o ampliación en las existentes se hará en los suelos expresamente calificados para este uso por el planeamiento. En caso de ausencia de este tipo de determinaciones se considerará autorizables en suelo no urbanizable, siempre que no medie disposición sectorial o de planeamiento en contrario.



**ARTÍCULO 18. VERTEDEROS**

1. La creación de vertederos y otros depósitos de desechos estará siempre sujeta a la obtención de licencia urbanística que sólo podrá otorgarse cuando se justifique debidamente el emplazamiento, mediante el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental. Dicho Estudio deberá referirse entre otros a los siguientes extremos:

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

2. La disposición de residuos o desechos fuera de los lugares específicamente destinados para ello podrá tener la consideración de vulneración del planeamiento y dar lugar a la obligación de restituir el suelo a su estado original, sin perjuicio de las sanciones en que pueda incurrir con arreglo a la legislación sectorial vigente. Cuando por su entidad pueda calificarse como vertedero podrá tener además la consideración de infracción urbanística a los efectos previstos en el vigente Reglamento de Disciplina Urbanística.

**ARTÍCULO 19. ACTIVIDADES SUJETAS A EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL**

Sin perjuicio de lo indicado en los apartados precedentes de este capítulo, las obras o actividades que se relacionan en el anexo del Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, quedan sujetas a la evaluación de Impacto Ambiental, previa a la obtención de licencia.

**ARTÍCULO 20. ACTIVIDADES SUJETAS A INFORME AMBIENTAL**

Sin perjuicio de lo indicado en los apartados anteriores de este capítulo, las obras o actividades que se relacionan en el Anexo del Decreto 153/1.996, de 30 de Abril, quedan sujetas al trámite de Informe Ambiental, previamente a la obtención de licencia.

**ARTÍCULO 21. ACTIVIDADES SUJETAS A CALIFICACIÓN AMBIENTAL**

Sin perjuicio de lo indicado en los apartados precedentes de este capítulo, las obras o actividades que se relacionan en el Anexo del Decreto 297/1995, de 19 de diciembre, quedan sujetas al trámite de Calificación Ambiental, previamente a la obtención de licencia.

Marbella, mayo de 1998.

El Arquitecto, Jefe del Servicio, firmado: Antonio Herrezuelo Rodríguez.

**1 2 8 2 5 / 0 6**

**N E R J A**

**Edicto**

Se notifica a los propietarios de los vehículos que se relacionan, y que se hallan depositados en las dependencias municipales, que de conformidad con lo dispuesto en la Ley sobre Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial, podrán proceder a su retirada previo pago de los gastos que se hayan devengado a favor del Ayuntamiento por la retirada y depósito hasta la fecha de su recuperación, en el plazo de quince días, contados a partir del siguiente al de la publicación, advirtiéndoles que si no lo hicieran se procederá a su tratamiento como residuo sólido urbano.

Igualmente, se le hace saber que si no fuera de su interés la retirada del vehículo indicado, solo quedará exento de responsabilidad administrativa si lo cede a un gestor de residuos autorizado o lo entrega a este Ayuntamiento, debiendo, en este último caso, personarse dentro del plazo indicado en las dependencias de la Policía Local para formalizar los trámites correspondientes (artículo 33.2 y 3 de la Ley 10/1998), adjuntando la documentación que acredite fehacientemente su titularidad.

VEHÍCULO		TITULAR
OPEL CORSA	GR-7104-T	JUAN LUQUE CANO
BMW 323	MA-5199-CD	HUGM MC CABE
MITSUBICHI	L-9-SHO	JULIE DENISE COTTRELL

Este edicto se publica al no haberse podido hacer efectiva la notificación a los interesados, dando cumplimiento al artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, sobre Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Nerja, 19 de octubre de 2006.

El Alcalde, José Alberto Armijo Navas.

**1 2 9 9 2 / 0 6**

**T O R R O X**

*Urbanismo – PGOU*

**Anuncio**

Expediente: Vivienda unifamiliar aislada (agrícola) y otras instalaciones en suelo no urbanizable.

Proyecto de actuación.

Presentado proyecto de actuación para construcción de vivienda unifamiliar aislada (agrícola), en parcelas 583 y 584, pol. 10, pago de Barranco Plano, a nombre de don Antonio Atencia García, conforme a lo dispuesto en los artículos 42 y 43 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se somete el expediente a información pública a fin de que puedan formularse las alegaciones que se estimen oportunas, en el plazo de 20 días, contados a partir de la presente publicación, en el Registro General de este Ayuntamiento.

Torrox, 23 de agosto de 2006.

El Alcalde, firmado: Francisco Muñoz Rico.

**1 1 4 1 0 / 0 6**

Extracto de la Ordenanza Fiscal Reguladora de la Exacción de Tasas por la Prestación de Servicio del *Boletín Oficial de la Provincia*, artículo 6.1, publicada en el *BOP* con fecha 27 de diciembre de 2005

**TASA GENERAL DE INSERCIÓN DE EDICTOS**

ORDINARIO  
0,29 euros/palabra

URGENTE  
0,58 euros/palabra

**OFICINAS**

Avda. de los Guindos, 48 (Centro Cívico) - 29004 Málaga

Horario: de 9:00 a 13:30

Teléfonos: 952 06 92 79/80/81/82/83 - Fax: 952 60 38 44

Se publica todos los días, excepto sábados, domingos y festivos en el municipio de Málaga