

# BOLETIN OFICIAL



DE LA PROVINCIA  
DE GRANADA

Administración: DIPUTACION DE GRANADA. Complejo Admto. "La Caleda"

ABONAMIENTO: ANUAL 8.000 pesetas; SEMESTRAL 5.000 pesetas; INSERCIÓNES:  
Por cada línea que se publique, 150 pesetas. URGENCIAS, 100% particulares; 50%  
Entes Públicos. EJEMPLARES SUELTOS: 125 pías. PUBLICACIÓN: Diaria, menos festivos.  
Deposito Legal: GR. 1-1958, I.S.S.N. 1131-9909. Imprime: Imprenta Provincial

## ANUNCIOS OFICIALES

Pág.

|                                                                                                                       |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL<br>SUR DE ESPAÑA.-Solicitud de D. Juan<br>García Puga.....                             | 1  |
| GOBIERNO CIVIL DE CADIZ.-<br>Notificación a Mohamme Chergui, Mohammadi                                                | 1  |
| JUNTA DE ANDALUCIA-CONSEJERIA DE<br>OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES.-<br>Proyecto de conducción de vertidos en Loja..... | 69 |
| CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE.-<br>Expte. contra D. Juan José Yudes Morales.....                                       | 70 |

## JUZGADOS

|                                                                                                            |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| PRIMERA INSTANCIA NUMERO SIETE DE<br>GRANADA.-Autos a instancia de<br>D. Antonio López Torres .....        | 70 |
| Notificación a D. Jesus M <sup>a</sup> Pajilla Vilardebo .....                                             | 70 |
| PRIMERA INSTANCIA NUMERO DIEZ DE<br>GRANADA.-Emplazamiento a<br>D. Lahsene Bakhat.....                     | 71 |
| INSTRUCCION NUMERO CINCO DE<br>GRANADA.-Notificación a Alberto Ortiz<br>Oliva y Valentín Campos Isla ..... | 72 |
| INSTRUCCION NUMERO OCHO DE<br>GRANADA.-Notificación a Francisco Javier<br>Llorente Martínez .....          | 72 |

## AYUNTAMIENTOS

|                                                                                                              |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| MARACENA.-Normas Subsidiarias de<br>Planeamiento.....                                                        | 2  |
| ALBOLOTE.-Agua potable y alcantarillado,<br>mayo y junio de 1996.....                                        | 72 |
| GRANADA.-Transformación de usos y<br>modificación de alturas en calles Obispo<br>Hurtado y Santa Teresa..... | 72 |

## ANUNCIOS NO OFICIALES

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| LA GENERAL.-Extravío de libretas..... | 1 |
|---------------------------------------|---|

NUMERO 10.789

## CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL SUR DE ESPAÑA

### COMISARIA DE AGUAS - ANUNCIO

Término municipal de Sorvilán (Granada).

D. Juan García Puga, solicita de esta Confederación Hidrográfica, la autorización para construir un muro de defensa en la margen derecha del Barranco de Juan Estévez de 6 metros de longitud en término municipal de Sorvilán (Granada), y para que puedan interponerse observaciones o reclamaciones por quienes se consideren afectados, esta Confederación señala un plazo de veinte (20) días hábiles, contados a partir del siguiente al de la publicación de este anuncio en el B.O.P., para lo que se podrá examinar el expediente durante el mencionado plazo, desde las 9,00 a las 14,00 horas, en las oficinas de esta Comisaría de Aguas de Málaga, Paseo de Reding, 20 y en las de Granada, Avenida de Madrid, 7-8ª planta. Expediente G-474-03-452-1/M.

Granada, 17 de junio de 1996.-El Comisario de Aguas, P.D. el Jefe del Servicio de la Comisaría de Aguas en Granada, Fdo.: Saturnino Fernández Expósito.

NUMERO 10.960

## GOBIERNO CIVIL DE CADIZ

### NOTIFICACION POR MEDIO DE ANUNCIO

En la Unidad de Infracciones Administrativas del Gobierno Civil de Cádiz, Plaza de la Constitución, 2 (11071 Cádiz) se encuentra el siguiente documento:

Resolución. Expte. 96/0612, a nombre de:  
Mohamme Chergui, Mohammadi (X-1277856E).  
C/. Cuevas de Rijas, 3. 18500 Guadix.

Lo que se publica de acuerdo con lo previsto en el art. 59.4 de la Ley de Régimen Jurídico y del Procedimiento Administrativo Común de 26 de noviembre de 1992 por cuanto no ha sido posible la notificación al interesado en el citado como último domicilio conocido.

Cádiz, 28 de agosto de 1996.-El Secretario General, Fdo.: Antonio Fdez. R. de Villegas.

NUMERO 11.186

## LA GENERAL

Para poder expedir duplicado, según establece el artículo 68 de los Estatutos de la Caja General de Ahorros de Granada, comunicamos las libretas que han sufrido extravío y que son las siguientes:

|                 |                 |                 |
|-----------------|-----------------|-----------------|
| 068.02.01072143 | 147.02.00006771 | 098.02.01467131 |
| 181.07.00563130 | 148.02.01293514 | 098.02.01591832 |
| 098.02.01619347 | 147.02.01123856 | 075.02.00152900 |
| 098.02.00051092 | 010.02.00934216 | 155.02.00785403 |
| 002.21.00300913 | 002.02.00219004 | 000.02.04346164 |
| 004.02.01164390 | 003.02.02252744 | 027.21.00259390 |
| 003.02.02212266 | 098.02.01709445 | 021.21.00061175 |
| 131.02.00149987 |                 |                 |

Fdo.: Jefe de Admón. de Pasivo.

NUMERO 10.685

**AYUNTAMIENTO DE MARACENA (Granada)****ANUNCIO**

D. Francisco Olvera López, como Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Maracena,

**HAGO SABER:**

A.) Que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por acuerdo adoptado en sesión celebrada el día 28 de Septiembre de 1.995, aprobó definitivamente la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término Municipal de Maracena.

B.) Que dicho acuerdo se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia nº. 248 de 28 de Octubre de 1.995. Contra dicho acuerdo cabe interponer Recurso Contencioso-Administrativo en el plazo de dos meses contados a partir del día de su publicación.

C.) Que en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1.985, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, en la redacción dada por el artículo único de la Ley 39/1.994 de 31 de Diciembre, se publica en el Boletín Oficial de la Provincia el articulado de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de Maracena, antes citado cuyo texto es como sigue:

**REVISION DE NORMAS SUBSIDIARIAS  
DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE MARACENA**

*Equipo Redactor.*

Luis Gustavo García Camacho, Arquitecto Municipal.  
Fidel Segovia García, Ingeniero Técnico Municipal.  
Ignacio Sánchez Jiménez, Delineante Proyectista Municipal.

Fernando Tallón Sánchez, Secretaría.

*Por la Oficina Técnica Municipal de Urbanismo, Obras, Servicios y Medio Ambiente.*

Luis Gustavo García Camacho, Jefe de Area de Urbanismo y Vivienda.

Fidel Segovia García, Jefe de Area de Obras Públicas y Servicios.

D. Luis Gustavo García Camacho, Arquitecto Municipal del Ayuntamiento de Maracena y Redactor de la Revisión de las Normas Subsidiarias, emite el siguiente Informe Técnico.

Que el presente Documento de Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, que fue remitido al Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 18 de abril de 1995, ha sido redactado en cumplimiento del acuerdo de la C.P.O.T. y U., de fecha 9 de marzo de 1994 y adaptado al acuerdo de la citada Comisión de fecha 28 de septiembre de 1995, por el que se aprueba definitivamente el expediente de Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de Maracena.

Maracena, 15 de noviembre de 1995, (firma ilegible).

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente documento, todos cuyos folios van firmados y sellados con el de esta Secretaría, y que fue sometido a conocimiento del Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 18 de abril de 1995, ha sido redactado en cumplimiento del acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 9 de marzo de 1994 y adaptado al acuerdo de la citada Comisión de fecha 28 de septiembre de 1995, por el que se aprueba definitivamente el expediente de Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de Maracena.

Maracena, 15 de noviembre de 1995.-El Secretario Fdo.: José Guzmán Carrasco.

**PREAMBULO**

El presente documento de Revisión de Normas Subsidiarias, ha sido redactado por la Oficina Técnica Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Maracena.

Documento que ha sido elaborado por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en Sesión Ordinaria celebrada el día 30 de Enero de 1.992, por el cual se acuerda realizar los trabajos pertinentes de Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, encargando los trabajos de redacción al Arquitecto Municipal y a la Oficina Técnica de Urbanismo del Ayuntamiento.

El documento ha sido redactado bajo los criterios del Equipo de Gobierno Municipal y las formaciones políticas que componen la Corporación Municipal.

Siendo:

- Alcalde - Presidente: Don José Manuel Macías Romero.

- Teniente de Alcalde, Delegado del Area de Obras y Urbanismo: Don Antonio Reyes Jiménez.

Los trabajos técnicos han sido efectuados por:

- Arquitecto Municipal: Don Luis Gustavo García Camacho.

- Ingeniero Técnico Municipal: Don Fidel Segovia García.

- Licenciado en Derecho: Don José Alejandro Guzmán Nancrales.

- Delineante: Don Ignacio Sánchez Jiménez.

- Mecanografía: Doña María del Pilar Jerez Ogáyar, Don Fernando Tallón Sánchez y Don Rafael Alcaide López.

El documento aprobado provisionalmente ha sido adaptado a las directrices acordadas por la Comisión Provincial de Urbanismo.

Maracena, Marzo de 1.994.-Fdo.: Luis Gustavo García Camacho.

**MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.****REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.****I. ANTECEDENTES.**

El Planeamiento actualmente vigente en el municipio se desarrolla a través de la figura de planeamiento



**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL**, aprobadas definitivamente en diciembre de 1985.

De acuerdo con su objetivo principal, estas intentan conservar las características morfológicas y tipológicas de la edificación, así como los modos de vida de la población, articulando las necesidades de esta con la capacidad de gestión del Excmo. Ayuntamiento de Maracena. Previendo su puesta en crisis a partir del momento en que el modelo propuesto quede desbordado por otra práctica social. Y en cualquier caso, iniciándose su revisión, como máximo, a los ocho años de su aprobación definitiva.

El desarrollo de las determinaciones contempladas en ellas, en vigor durante un extenso y excesivo período de tiempo, en sus primeros años fue el óptimo en referencia con el planeamiento vigente en el momento, PLAN COMARCAL DE GRANADA, Plan Parcial de Maracena, que preveía un desarrollo determinista del municipio, sin atender a condicionantes sociales ni demográficas; y sí, a estimaciones objetivas de planificación urbanística sectorial, tal como lo es la implantación, por sí, de una trama urbana que se extendía a todo el municipio, con diversas ordenanzas edificatorias, basada en una proyección poblacional numérica, y que en su momento daría lugar a un crecimiento en mancha de aceite sin ninguna cohesión y coherencia en atención a la estructura urbana existente y su crecimiento derivado de las necesidades poblacionales.

Creando con ello, en definitiva una gran disfuncionalidad en coherencia con las características sociales del municipio, el cual hubiera quedado desprendido de su propia identidad, pasando a ser una ciudad satélite al más propio hábito de los años del desarrollismo feroz.

Las Normas Subsidiarias vigentes, con evidente acierto, rebajan el techo poblacional en base a una proyección ideal demográfica, lo que se realiza, en el casco urbano, mediante la disminución del número de alturas de las edificaciones, mientras que en el suelo objeto de futura urbanización, con la simple desclasificación de los mismos, integrándolos directamente en la categoría de Suelo No Urbanizable, es decir, agrícola y sujeto, paradójicamente, a unas condiciones excepcionalmente rígidas en cuanto a sus posibilidades de desarrollo edificatorio.

## II. JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD DE REVISIÓN. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

### 1. CONVENIENCIA.

Sin embargo, por un lado, su excesiva rigidez, a partir de sus cinco primeros años para los que cumplió con sus objetivos, y en relación al cambio del comportamiento de hábitos sociales derivados de la situación general socio-económica, el modelo existente de crecimiento urbano de ciudad conformada, por prácticamente, por viviendas unifamiliares, el cual no se pone en crisis en su concepción general, a la vez que ha provocado una gran carencia de dotaciones equipamentales tanto de carácter general como local, ha provocado también una disfuncionalidad de los

usos sociales, creando zonas urbanas tan solo destinadas a la pernoctación, donde las relaciones sociales empiezan a brillar por su ausencia, hecho paradójico con la intención primordial de las Normas Subsidiarias, tal como lo es el mantenimiento de las prácticas sociales de su población.

Todo ello, unido a la actual situación económica hace de por sí inviable un modelo de crecimiento tal cual, no de acorde con la capacidad y necesidades de la población. Máxime, cuando la excesiva rigidez y lentitud de la legislación vigente en cuanto a la tramitación administrativa de los documentos de planeamiento general y a veces, de los sectoriales, da lugar a que los modelos y hábitos sociales cambien con mayor agilidad que estos. Generando a su vez a modo de feed-back, una correspondencia biunívoca difícilmente salvable, si no es desde la voluntad municipal de aportación, además de un planeamiento ampliamente consensuado, de su capacidad gestora al objeto de poder establecer en cada momento bajo las directrices del planeamiento general, y en definitiva, dentro de un marco legal, los criterios de ordenación y equilibrio estimables en dicho momento.

Estos comentarios generalizados se derivan de diferentes causas por los que se necesita y conviene un profundo estudio de revisión del planeamiento en vigor; y que sin necesidad de jerarquizar se describen, sucintamente, a continuación:

- Grandes crecimientos marginales, que han provocado en Suelo No Urbanizable situaciones urbanísticas de difícil solución, si no es desde la intención municipal, pudiendo ser irreversibles.

- Estas situaciones pueden dar lugar a mayores crecimientos incontrolados en donde la anarquía urbanística y la ausencia de infraestructura, dotaciones y espacios públicos, provoque en un futuro no lejano, asentamientos tercermundistas.

Contra ello caben dos soluciones, la primera prácticamente inviable desde los costes políticos y sociales. Y la segunda idónea desde los dos puntos de vista. Y que son respectivamente el inicio de expediente administrativo hasta la restitución del Suelo No Urbanizable y la legalización y programación del suelo, dentro de una cooperación entre Ayuntamiento y las diferentes propiedades.

- Inicio del estancamiento del crecimiento urbano derivado del alto coste del suelo en relación a su aprovechamiento urbanístico.

- En coherencia con la actual situación socio-económica, existe una gran demanda social de edificaciones uni o plurifamiliares de características tipológicas bien diferentes a las actualmente en oferta, que se sitúa en un nivel difícilmente alcanzable económicamente.

- Existencia de un gran desequilibrio dotacional y equipamental entre las diversas zonas urbanas residenciales, derivado de un crecimiento muy diferenciado sectorialmente, que mientras que en unas zonas provoca una inter-relación social altamente apetecible y lógica dentro de la dinámica social; en otras, es totalmente inexistente dando lugar a zonas destinadas casi exclusivamente a pernoctación.

- Existencia de un gran desequilibrio entre las necesidades equipamentales de la población y las dotaciones y espacios libres actualmente existentes.

- Degradación del casco antiguo derivado de las escasas posibilidades de actuación edificatorias en atención a su aprovechamiento urbanístico y a la consecución de un equilibrio en el reparto equitativo de cargas y beneficios derivados de las mismas.

- Cambio del modelo de crecimiento urbano industrial con descentramiento hacia parcelaciones de menores superficies.

- Existencia de una yuxtaposición de diferentes usos dentro del casco urbano y que son claramente incompatibles.

## 2. OPORTUNIDAD.

Junto con lo anterior, la oportunidad de revisión viene justificada con la declaración de principio de la Ley del Suelo 8/90 y el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana 1/92.

## III. OBJETIVOS Y FINES

Todas estas causas, así como la intención de la creación de un área metropolitana, y el resultado de Prognosis de la Información, que se deberá entender como Anexo e integrarla en esta Memoria Descriptiva y Justificativa, potencian un marco idóneo para el inicio de la Revisión de las Normas Subsidiarias actualmente en vigor, cuyo objeto sea la organización y articulación de una programación general integral de las diferentes actividades sociales del municipio y de este, con su entorno, de tal forma que la población total del municipio se sitúe en torno a los 30-35.000 habitantes como techo máximo poblacional a cualquier horizonte vista, cuyo fin sea el de mantener las características e idiosincrasia del municipio, manteniendo los modos y costumbres de la población. Procurando en cualquier caso asumir socio y económicamente la dinámica del municipio en atención a su privilegiada situación geográfica en relación a los municipios del entorno, pero sin perder, como ya se dijo sus invariantes sociales y económicos.

Objetivos que se pueden concretizar en:

- Aumento del crecimiento socio-económico, mediante la potenciación de los sectores industrial y edificatorio, organizando y reordenando sus zonas de ubicación dentro del ámbito del municipio.

- Establecer un modelo de crecimiento y desarrollo urbano ideal plasmado en el presente documento que en principio con vigencia ilimitada sea revisado, como máximo, a partir de los cinco primeros años.

Modelo de crecimiento teórico, a consensuar con los diferentes estamentos sociales como condición necesaria para su aprobación dentro del marco lógico de cooperación.

- Reparto más equitativo de las plusvalías generadas por la acción del planeamiento, cuyo objetivo sea la creación de grandes zonas de uso colectivo en donde queden integrados los espacios libres y equipamentales, vertebando junto con los viales generales, la trama urbana.

- Redacción de la Revisión de las Normas Subsidiarias de tal forma que no afecte negativamente a la Normativa vigente actualmente, asumiéndola al objeto de no paralizar el proceso de desarrollo del municipio.

- Establecer una Normativa Urbanística capaz de ser gestionada administrativa y políticamente, que no de lugar a interpretaciones dispares y cambiantes a lo largo de su vigencia.

## IV. CRITERIOS DE ORDENACION

En sentido documental, la Revisión trata de unificar criterios de ordenación del ámbito municipal, así como de normativa urbanística a fin de procurar un planeamiento capaz de ser gestionado ágil y fácilmente. Por ello, trata de completar el actualmente existente introduciendo los mecanismos oportunos en relación a los objetivos especificados. Esta complementación trata del crecimiento urbano ideal del municipio de Maracena, que mediante este documento se expone:

1. Reestructuración de la Normativa Urbanística del Suelo Urbano Consolidado e introducción de los mecanismos de gestión y control explicitados en el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen y Valoración del Suelo, en relación al aumento del techo edificable, procurando en cualquier caso un equilibrio distributivo entre los beneficios y cargas derivados del planeamiento mediante la incorporación de Unidades de Ejecución sistemáticas, con pronunciamiento de plazos para la adquisición de derechos urbanísticos.

2. Reordenación de la estructura general del Suelo Urbano de Ensanche, al doble objeto de la consecución de suelo equipamental público, mediante la incorporación de Unidades de Ejecución en los mismos términos expuestos para el suelo urbano consolidado, y la creación de dotaciones terciarias compatibles con el uso residencial, que procuren una mayor organización e interrelación social.

3. Concreción para la ubicación de zonas terciarias en general compatibles en alguno de sus grados y a tipificar, con el uso residencial y que por sus características puedan quedar integradas en la trama urbana residencial.

4. Introducción de criterios urbanísticos cuyo objeto sea la consecución de suelo residencial prioritario para la ejecución de edificación de Protección Oficial o acogidas a cualquier régimen de protección establecida oficialmente.

5. A la vista del proceso de consolidación del Suelo Urbano Industrial, creación de otra zona destinada a dicho uso, con la clasificación de suelo apto para urbanizar en el cual el Ayuntamiento pueda introducir los mecanismos oportunos para la intervención en el suelo al menos en un cincuenta por ciento de su superficie, mediante introducción de la figura de tanteo y retracto.

6. Ampliación de la oferta de suelo residencial apto para urbanizar, procurando una diversidad interrelacionada de usos residenciales y terciarios que favorezcan el desarrollo integral, anulando el crecimiento marginal tan ampliamente consolidado. De tal forma que se rebaje la densidad de viviendas y se aumenta el suelo



destinado a dotaciones públicas, manteniéndose sensiblemente la proyección del parque poblacional de la misma vigente.

Pretendiéndose la incorporación de diferentes Unidades de Ejecución residenciales y equipamentales distribuidas convenientemente de tal forma que potencian el desarrollo nucleico alrededor de centros equipamentales.

A tal efecto, se pretende la creación de SUELO APTO PARA URBANIZAR, en una superficie aproximada de 367.997 m<sup>2</sup>, de suelo, el cual junto con el actualmente existente, deberá quedar distribuido de la siguiente forma:

Superficie.....733.657 m<sup>2</sup> = 100,00 %  
Sistema General: Dotacional ....113.521 m<sup>2</sup> = 15,47 %  
Sistema General: Viario.....67.740 m<sup>2</sup> = 9,23 %  
Reservas dotac. locales.....Resultante Ley del Suelo

Procurando, en cualquier caso, que la adquisición para el municipio de los Sistemas Generales, se realice dentro del marco de la delimitación de dos Áreas de Reparto: una Residencial y otra Industrial (art. 78, L.S. 92), dividida en diversas Unidades de Ejecución, que mediante el mecanismo del aprovechamiento tipo produzca un reparto equitativo de cargas y beneficios derivados del planeamiento.

7. Introducción en los diferentes tipos de suelo, de todos los mecanismos de control y gestión posibles previstos en la Ley del Suelo para el desarrollo y adquisición de aprovechamientos urbanísticos, tales como la introducción de plazos, expropiación o venta forzosa.

## V. ESTRATEGIAS

Las estrategias que se han seguido para la consecución de los objetivos y desarrollo de los criterios de ordenación descritos son:

- Convenios Urbanísticos, por los cuales, el municipio obtenga gratuitamente, además de lo estipulado en la Ley del Suelo y en este Avance, suelo adicional destinado a dotaciones públicas o a actuaciones tendentes a la edificación de viviendas tipificadas en cualquier tipo de protección oficial.

- Con la introducción de los mecanismos de plazos previstos en la Ley del Suelo, se dota al municipio de suelo suficiente cuyo objeto sea establecer un equilibrio en el coste general del suelo en relación a sus futuros usos.

- Asunción municipal de los mecanismos establecidos en la Ley del Suelo, para la consecución de un equilibrio de distribución de plusvalías entre el Ayuntamiento y particulares, introduciendo el derecho al 85 % del aprovechamiento susceptible de apropiación por parte de los particulares en cualquier tipo de suelo. (Apto para urbanizar y Suelo Urbano con delimitación de Unidades de Ejecución).

- Agilización del desarrollo urbanístico, en su más amplio concepto, al objeto de establecer un crecimiento organizado y coherente con el modelo social que se

pretende mantener, mediante la implantación de mecanismos de plazos y delimitación de áreas de tanteo y retracto.

## VI. PROYECCION DE LA REVISION.

### SITUACION ACTUAL.

#### A. SITUACION ACTUAL.

Al objeto de no densificar el presente documento, en relación a la situación actual sobre medio físico, actividad económica, poblacional, estructura urbana, comunicación y servicios, estudios sectoriales y capacidad de gestión del municipio y Ayuntamiento nos remitimos a los documentos de INFORMACION y de PROGNOSIS DE LA INFORMACION, en los cuales quedan claramente explicitados.

#### B. PROYECCION DE LA REVISION.

La proyección de esta Revisión viene extensamente justificada en la contestación a la alegación presentada por la Delegación en Granada del Colegio Oficial de Arquitectos de Andalucía Oriental, con el número 54.

Esta alegación queda integrada totalmente (punto II), en esta Memoria Justificativa.

No obstante, para mayor abundamiento se estudia la proyección en las tres clases de suelo del término municipal.

#### B.1.) SUELO URBANO

El criterio seguido para la delimitación del suelo urbano ha sido la de mantener la misma delimitación del actualmente existente, con la salvedad del tratamiento de borde, que se ha realizado de forma puntual para la Unidad de Ejecución número 18, derivado de Convenio Urbanístico, por el cual se obtiene suelo dotacional destinado a Centro Docente. Y para el tratamiento de borde junto al Barranco de San Jerónimo, en cuya zona se reestructura la situación actualmente inviable derivada de las cargas dotacionales sin concreción alguna, delimitando varias Unidades de Ejecución.

Asimismo, se recupera para suelo urbano el apto para urbanizar totalmente tramitado y en ejecución, ubicado en Casería de Cuca.

Al objeto de concreción de ideas se expresa a continuación un cuadro comparativo entre las previsiones del presente documento y las Normas que se designan:

#### B.1.1.) SUELO EQUIPAMENTAL

| ZONA    | CALIFICACION                | REVISION                | NN.SS.                                              |
|---------|-----------------------------|-------------------------|-----------------------------------------------------|
| Este    | Deportivo Público           | 68.000 m <sup>2</sup> . | 140.000 m <sup>2</sup> .                            |
|         | Docente Público             | 16.000 m <sup>2</sup> . | .....                                               |
|         | Espacios Libres             | 20.000 m <sup>2</sup> . | .....                                               |
| Oeste   | Social Público              | 11.500 m <sup>2</sup> . | 37.500 m <sup>2</sup><br>(Equipamientos en general) |
|         | Docente y Sanitario Público | 12.000 m <sup>2</sup>   | (Incluido en el anterior)                           |
| N Oeste | Espacios Libres             | 51.000 m <sup>2</sup>   | 51.000 m <sup>2</sup>                               |
| SUR     | Docente Público             | 10.000 m <sup>2</sup>   | 6.400 m <sup>2</sup>                                |
|         | Espacios Libres             | 47.500 m <sup>2</sup>   | 20.000 m <sup>2</sup>                               |
| SUMA    | .....                       | 236.000 m <sup>2</sup>  | 254.900 m <sup>2</sup>                              |

Aún cuando observamos una diferencia positiva a favor de las Normas Subsidiarias vigentes, se ha de decir que el cómputo de superficies se ha realizado introduciendo los viales locales, los cuales están sensiblemente más densificados en las vigentes Normas. Pero aún sin tener en cuenta ello, la Revisión por similitud de usos, libera espacio equipamental en general de las zonas Oeste y Este, en el cual según la Normativa vigente contempla usos tales como hotelero, etc, (zona oeste), a suelo destinado a ejecución de viviendas acogidas al Plan Nacional de Vivienda 93/95, en una superficie de suelo 9.834,00 metros cuadrados. No podemos olvidar tampoco los 32.000 metros cuadrados destinados al mismo uso, en la bolsa Este, y que más abajo se describe.

De estas cifras podemos establecer que la Revisión solo ha reordenado usos y superficies, de acorde con los criterios de ordenación general, no habiendo disminuido los Espacios Libres y Equipamentales en su superficie global, solo los optimiza. La reordenación de usos y superficie viene justificada por lo siguiente:

ESTE: Con 68.000 metros cuadrados de suelo se estima óptimo la superficie destinada a uso deportivo público.

Se estima la creación de otra bolsa, en suelo apto para urbanizar, en la parte oeste.

Se crea, una zona de Docente Público, con superficie de 16.000 metros cuadrados. Y otra de espacios libres de 20.000 metros cuadrados.

También se califica una superficie, propiedad municipal, de 12.000 metros cuadrados destinados a uso residencial acogido al Plan Nacional de Vivienda 93/95, siendo su clasificación y calificación de Extensión de Vivienda Unifamiliar II.

Asimismo, por convenio con este Ayuntamiento se dota al municipio de 20.000 metros cuadrados suelo destinado a Residencial Municipal en previsión de lo estipulado en el Plan Nacional de Vivienda 93/95.

OESTE: Se estima que con los 33.500 metros cuadrados de suelo existente hay suficiente, ya que adyacente a ellos, es suelo Apto para urbanizar, se crean dos grandes bolsas equipamentales.

SUR: Se aumenta la superficie destinada a Docente Público, ya que en la actualidad existe un convenio con la Delegación de Educación y Ciencia para la construcción de un Centro de 16 unidades destinado a Enseñanza Secundaria.

Los Espacios Libres, en contra de disminuirlos, se aumentan gracias a la liberación del suelo del Barranco de San Jerónimo. En él, ya se ha ejecutado un parque urbano, el cual en un futuro rodeará el casco urbano por esa zona.

Como resumen y conclusión. Todo lo comentado puede resumirse en el siguiente cuadro comparativo:

| Usos              | Revisión urbano        | NN.SS. Urbano          |
|-------------------|------------------------|------------------------|
| Equipamental      | 117.500 m <sup>2</sup> | 43.900 m <sup>2</sup>  |
| Esp. Libres       | 118.900 m <sup>2</sup> | 211.000 m <sup>2</sup> |
| Resid. Mupal.     | 32.000 m <sup>2</sup>  |                        |
| Resid. Convenio   |                        |                        |
| Plan Nacal. 93/95 | 9.834 m <sup>2</sup>   |                        |

Para su comparación se ha de tener en cuenta que el suelo urbano se mantiene sensiblemente en extensión superficial. Debiéndose su variación a la aplicación del concepto de delimitación de suelo urbano especificado en la vigente Ley del Suelo.

Vemos que el sistema de espacios libres, referido a la Revisión, tiene una repercusión sobre habitante de 9,18 m<sup>2</sup>, por habitante. Actualmente la repercusión de espacios libres existente es de 4,20 m<sup>2</sup>, por habitante. Con ello se obtendrían 13,38 m<sup>2</sup>, por habitante.

Mientras que el suelo equipamental repercute en 9,07 m<sup>2</sup>, por habitante. Siendo la actual repercusión de 3,68 m<sup>2</sup>, por habitante. Lo que supondría 12,75 m<sup>2</sup>, por habitante. Resultados, ambos claramente superiores a los estipulados por la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

## B.1.2. SUELO RESIDENCIAL

### 1. SUELO SIN DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCION

Aún cuando ha habido un aumento generalizado del número de alturas de la edificación, que pasa de B+1+A a B+2+A, podemos considerar que el aumento real de alturas se ha estipulado sólo para el Centro Urbano, ya que:

a.) En el Camino de Albolote y Avda. Blas de Otero, aún cuando estaban estipuladas B+1+A, el hecho real es la existencia de edificaciones de B+3 plantas.

b.) La periferia del suelo consolidado, es decir, Avda. de Argentina, Avda. Rodríguez de la Fuente y Barrio San Nicolás se mantiene con B+1+A, aún cuando las ocupaciones se han aumentado sensiblemente.

En función a todo ello, podemos establecer la siguiente proyección:

- La superficie bruta como aumento de edificabilidad es de 348.000 M<sup>2</sup>. Si a esta superficie le deducimos viales, espacios libres y espacios dotacionales cuyo porcentaje por deducción de otros proyectos realizados en el municipio para este tipo de suelo, se puede estipular como sigue:

- Viales .....25'70 %  
 - Equipamientos.....6'80 %  
 - Espacios libres.....3'70 %

TOTAL.....36'20 %

De este porcentaje deducimos que la superficie neta es de 222.024 M<sup>2</sup>.

- El aumento de edificabilidad es el siguiente:

a) Por aumento de altura de B+1+A a B+2:

2'60 M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup> - 2'04 M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup>= 0'56 M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup>.

b) Por planta ático para tapar medianerías vistas y adquisición de unidades de aprovechamiento:

Suponiendo que ello se lleve a cabo en el cincuenta por ciento de los casos, tenemos 0'5 por 0'40 M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup> igual a 0'20 M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup>.

Con ambas consideraciones podemos establecer que el aumento de viviendas sería de 1.406, es decir 4.921 habitantes aproximadamente.



## 2. SUELO URBANO CON DELIMITACION DE LAS UNIDADES DE EJECUCION.

El criterio establecido para el desarrollo de estas unidades, ha sido mantener sensiblemente, la misma edificabilidad estipulada por las normas que se derogan, pero introduciendo el concepto de densidad máxima de viviendas por hectáreas, actualmente inexistentes.

El criterio para establecer el número máximo de viviendas para cada unidad se ha establecido en función de su ubicación y situación, dando como general 75 viviendas por hectáreas para las incluidas en el casco consolidado ya que en este suelo la densidad es mayor. Disminuyéndose hasta 20, 40 o 50 viviendas por hectárea en el perímetro del suelo urbano, que en cualquier caso es menor que el estipulado en las normas que se derogan.

En relación a:

a) Inexistencias de aprovechamiento tipo para poder tener en cuenta la relación:

AL-AT no mayor del 15% S/AT.

b) Ubicación de unas unidades insertas totalmente en el suelo consolidado.

c) La ordenación y calificación del suelo de las Normas que se revisan, ubicado en el suelo a consolidar, y que por esta Revisión se pretende solamente establecer en la medida de lo posible un equilibrio entre los propietarios afectados.

Se hace imposible establecer una constante que equilibre el aprovechamiento. No obstante ello, se ha tenido en cuenta, en la medida de lo posible, establecer un intervalo tal que todos los aprovechamientos se sitúen dentro del mismo.

Con ello tenemos lo que sigue:

| UNIDAD | SUPERFICIE | DEN. MAXIMA | Nº.VIVIEN. | Nº. HAB. |
|--------|------------|-------------|------------|----------|
| UE-1   | 0'70       | 70          | 49         | 171      |
| UE-2   | 0'73       | 70          | 51         | 178      |
| UE-3   | 1'31       | 50          | 66         | 231      |
| UE-4   | 2'23       | 50          | 112        | 392      |
| UE-5   | 1'56       | 40          | 62         | 217      |
| UE-6   | 1'06       | 40          | 42         | 117      |
| UE-7   | 1'91       | 45          | 86         | 301      |
| UE-8   | 2'17       | 45          | 98         | 343      |
| UE-9   | 2'25       | 50          | 112        | 392      |
| UE-10  | 1'35       | 40          | 54         | 189      |
| UE-11  | 1'11       | 40          | 44         | 154      |
| UE-12  | 1'12       | 40          | 45         | 157      |
| UE-13  | 0'24       | 75          | 18         | 73       |
| UE-14  | 0'25       | 75          | 19         | 66       |
| UE-15  | 0'40       | 75          | 30         | 105      |
| UE-16  | 1'29       | 75          | 97         | 339      |
| UE-17  | 0'39       | 55          | 21         | 73       |
| UE-18  | 1'93       | 42          | 81         | 283      |
| UE-19  | 0'68       | 70          | 47         | 164      |
| UE-20  | 0'94       | 100         | 94         | 329      |

SUMA TOTAL .....4.477 Hb

En este cómputo se contempla, parte de la posible ampliación del número de habitantes del Plan Parcial

aprobado y en fase de ejecución de viviendas, denominado Casería de Cuca, que también se contempla en el punto anterior.

No se contemplan las unidades 21, 22, 23, 24 y 25 ya que están contabilizadas en el suelo urbano sin delimitación puesto que las mismas son producto de las alegaciones presentadas.

## B.2. SUELO APTO PARA URBANIZAR.

### - RESIDENCIAL.

Actualmente, el municipio cuenta con una superficie de suelo de 365.660 M2., cuya propiedad está muy disgregada, alcanzando la propiedad de mayor superficie de 50.000 M2., aproximadamente. Esto ha hecho inviable, en todo el tiempo transcurrido, el iniciar algún tipo de planeamiento parcial, lo que consecuentemente, ante la necesidad de parque residencial, ha producido un incremento de los precios de los suelos urbanos, e incluso del clasificado como apto para urbanizar, quizás debido a las expectativas, posiblemente especulativas, de los minifundistas.

Ante ello, se pretende ampliar la delimitación de dicho suelo de tal forma que con la introducción de todos los mecanismos permitidos por la Ley del Suelo vigente, se procure, al menos, una oferta amplia de suelo que estabilice el mercado inmobiliario.

También el criterio municipal es la consecución de suelo dotacional general, amén del especificado en el Reglamento de Planeamiento destinado a dotacional local, lo que se traduce en un incremento del bienestar social, y cuyo coste habrá de ser soportado por todo el suelo apto para urbanizar, siendo totalmente necesaria la delimitación de una Área de Reparto Residencial:

El cómputo superficial es el que sigue:

- Suelo existente .....365.660 M2  
 - Suelo revisión .....367.997 M2  
 TOTAL SUELO APTO URBANIZAR .....733.657 M2

### PROYECCION:

#### - Sistemas generales:

Viario .....67.740 M2 = 9'23 %  
 Espacios Libres .....56.736 M2 = 7'73 %  
 Equipamientos .....56.785 M2 = 7'74 %

#### - Sistemas locales:

Viario .....164.289 M2 = 22'39 %  
 Espacios libres .....64.719 M2 = 8'82 %  
 que se traduce en un 10'79 % sobre suelo ordenado bruto con uso global lucrativo.

Equipamientos .....44.318 M2 = 6'04 %  
 que se traduce en un 7'39 % sobre suelo ordenado bruto con uso global lucrativo.

El cómputo para la obtención del suelo residencial neto, aprovechamiento pormenorizado derivado por aplicación de las ordenanzas específicas y cómputo máximo poblacional, se ha realizado de acuerdo con el estudio de las diferentes unidades de ejecución, el cual se refunde en el siguiente cuadro que a continuación se presenta:

En él se obtiene el Aprovechamiento Máximo permitido por aplicación de las Ordenanzas (columna penúltima) y, tras pasado a vivienda, el número máximo de viviendas (última columna). Como cabe deducir este aprovechamiento será el asimilable, sensiblemente, al Aprovechamiento Real, aún cuando este sea menor que el resultante por aplicación de las Ordenanzas. Ello es debido a la existencia de Sistemas Generales en algunas Unidades, lo que conlleva a un aprovechamiento, en principio, desigual para el mismo uso característico. Por tanto, al objeto de igualar edificabilidad glo-

bal para el mismo uso habrá de concretarse este en el menor de los resultantes para el mismo uso. Ello se realiza en el cuadro de la página 22. Este no es susceptible de apropiación por el particular, ya que sería el que correspondiera por aplicación del Aprovechamiento Tipo (0,645). Siendo la diferencia de aprovechamientos la dedicada a compensaciones, según el artículo 151º de la vigente Ley del Suelo.

En edificaciones colectivas se ha supuesto la existencia de locales en planta baja.

| U.   | U.G.L. | S.BR.   | SG/EL  | SG/E   | SG/VIAR | SL/EL  | SL/E   | SL/VIAR | S.NETA  | E.P.  | A.ORD.  | VIV.  |
|------|--------|---------|--------|--------|---------|--------|--------|---------|---------|-------|---------|-------|
| 1    | DVII   | 51.055  | --     | --     | --      | 5.310  | 5.310  | 12.253  | 28.182  | 1.70  | 47.909  | 266   |
| 2    | DVIII  | 34.689  | --     | --     | --      | 3.469  | 1.672  | 8.325   | 21.223  | 1.10  | 23.345  | 94    |
| 3    | DVIII  | 30.353  | --     | --     | --      | 3.035  | 1.330  | 7.285   | 18.703  | 1.10  | 20.573  | 81    |
| 4    | SCIDOA | 46.441  | --     | --     | 6.500   | 5.850  | 6.500  | 11.146  | 16.445  | 3.00  | 49.335  | 302   |
| 5    | DVIII  | 54.521  | --     | --     | 9.483   | 5.452  | 1.925  | 13.085  | 24.576  | 1.10  | 27.034  | 148   |
| 6    | SCIDOA | 55.554  | --     | --     | 15.815  | 5.555  | 2.508  | 13.333  | 18.343  | 3.00  | 55.029  | 361   |
| 7    | N.E    | N.E     | N.E    | N.E    | N.E     | N.E    | N.E    | N.E     | N.E     | N.E   | N.E     | 0     |
| 8    | N.E    | N.E     | N.E    | N.E    | N.E     | N.E    | N.E    | N.E     | N.E     | N.E   | N.E     | 0     |
| 9    | SCI    | 26.209  | --     | --     | 2.550   | 3.510  | 1.950  | 6.290   | 11.909  | 3.00  | 35.727  | 188   |
| 10   | SCI    | 26.900  | --     | --     | 7.342   | 3.474  | 2.123  | 6.456   | 7.505   | 3.00  | 22.515  | 123   |
| 11   | DVII   | 42.864  | --     | --     | 6.000   | 4.286  | 2.310  | 10.287  | 19.981  | 1.70  | 33.967  | 219   |
| 12   | DVII   | 38.202  | --     | --     | --      | 4.210  | 2.570  | 9.168   | 22.254  | 1.70  | 37.832  | 234   |
| 13   | DOM    | 57.544  | --     | --     | --      | 6.408  | 7.120  | 13.810  | 30.206  | 2.10  | 63.432  | 356   |
| 14   | DOM    | 54.483  | --     | --     | --      | 6.060  | 6.740  | 13.076  | 28.607  | 2.10  | 60.074  | 333   |
| 15   | DVIII  | 81.047  | 8.500  | --     | 11.600  | 8.100  | 2.260  | 19.451  | 31.136  | 1.10  | 43.249  | 223   |
| E1   | E      | 71.072  | --     | 56.785 | 8.450   | --     | --     | 11.000  | --      | --    | --      | --    |
| E2   | EL     | 62.723  | 48.236 | --     | --      | --     | --     | 9.324   | --      | --    | --      | --    |
| SUMA |        | 733.657 | 56.736 | 56.785 | 67.740  | 64.719 | 44.318 | 164.289 | 279.070 | 1.859 | 518.786 | 3.150 |

U.G.L. = USO GLOBAL E. = EQUIPAMIENTO VIAR. = VIARIO VIV. = VIVIENDA  
S.BR. = SUPERFICIE BRUTA E.L. = ESPACIOS LIBRES E.P. = EDIFICABILIDAD PORMENORIZADA  
S.G. = SISTEMA GENERAL S.NETA = SUPERFICIE NETA A.ORD. = APROVECHAMIENTO SEGUN ORDENANZAS

No obstante, por deducción de los aprovechamientos pormenorizados anteriores los aprovechamientos globales generalizados a cada tipo de uso global, son los que siguen:

| UNIDAD | USO GLOBAL | SUP. BRUTA | ED.GLOB. | A.R.   | Nº.VIVIENDAS |
|--------|------------|------------|----------|--------|--------------|
| 1      | DVII       | 51.055     | 0.79     | 40.333 | 266          |
| 2      | DVIII      | 34.689     | 0.42     | 14.569 | 94           |
| 3      | DVIII      | 30.353     | 0.42     | 12.748 | 81           |
| 4      | SCI-DOA    | 46.441     | 0.99     | 45.976 | 302          |
| 5      | DVIII      | 54.521     | 0.42     | 22.898 | 148          |
| 6      | SCI-DOA    | 55.554     | 0.99     | 54.998 | 361          |
| --     | ----       | -----      | -----    | -----  | ----         |
| 9      | SCI        | 26.209     | 0.95     | 24.898 | 188          |



|      |       |         |      |         |       |
|------|-------|---------|------|---------|-------|
| 10   | SCI   | 26.900  | 0,95 | 25.555  | 193   |
| 11   | DVII  | 42.864  | 0,79 | 33.862  | 210   |
| 12   | DVII  | 38.202  | 0,79 | 30.179  | 187   |
| 13   | DOM   | 57.544  | 1,10 | 63.298  | 355   |
| 14   | DOM   | 54.483  | 1,10 | 59.931  | 366   |
| 15   | DVIII | 81.047  | 0,42 | 34.039  | 221   |
| E1   | E     | 71.072  | ---  | ---     | ---   |
| E2   | EL    | 62.723  | ---  | ---     | ---   |
| SUMA |       | 733.657 | ---  | 463.284 | 2.942 |

ED. GLOB. = EDIFICABILIDAD GLOBAL A.R. = APROVECHAMIENTO REAL

Este cómputo de viviendas hace que la densidad por hectárea para toda el Area de Reparto Residencial (733.657 m2 incluido el existente y la ampliación de suelo apto para urbanizar, sea de:

- Por aplicación de edificabilidad pormenorizada:.....43'45 viv/Ha.
- Por aplicación de edificabilidad global:.....40'10 viv/Ha.
- Por aplicación AT:.....41'65 viv/Ha.

Por aplicación de la edificabilidad pormenorizada (Ordenanzas), tenemos las siguientes densidades por Unidades:

- UEU - 1.....58 viv/Ha.
- UEU - 2.....43 viv/Ha.
- UEU - 3.....44 viv/Ha.
- UEU - 4.....70 viv/Ha.
- UEU - 5.....32 viv/Ha.
- UEU - 6.....65 viv/Ha.
- UEU - 7.....No Existe.
- UEU - 8.....No Existe.
- UEU - 9.....74 viv/Ha.
- UEU - 10.....71 viv/Ha.
- UEU - 11.....49 viv/Ha.
- UEU - 12.....61 viv/Ha.
- UEU - 13.....62 viv/Ha.
- UEU - 14.....62 viv/Ha.
- UEU - 15.....27 viv/Ha.
- UEU - E1.....Equipamental.
- UEU - E2.....Espacios Libres.

Estos datos se tendrán en cuenta solo como referencia del máximo aprovechamiento físico y capaz de asumir cada unidad.

Teniendo en cuenta que por aplicación del artículo 151 L.S, solo por compensación este aprovechamiento quedará reducido tal y como más adelante se comentará.

Como techo más aproximado, en la secuencia del cálculo del aprovechamiento tipo tenemos que, como datos más aproximados a lo que en su día será las densidades reales de viviendas, tenemos que por aplicación de la edificabilidad global, las densidades son:

- UEU - 1.....52 viv/Ha.
- UEU - 2.....27 viv/Ha.
- UEU - 3.....26 viv/Ha.
- UEU - 4.....65 viv/Ha.
- UEU - 5.....27 viv/Ha.
- UEU - 6.....65 viv/Ha.
- UEU - 7.....No Existe.
- UEU - 8.....No Existe.
- UEU - 9.....71 viv/Ha.
- UEU - 10.....71 viv/Ha.
- UEU - 11.....48 viv/Ha.
- UEU - 12.....49 viv/Ha.
- UEU - 13.....61 viv/Ha.
- UEU - 14.....61 viv/Ha.
- UEU - 15.....27 viv/Ha.
- UEU - E1.....Equipamental.
- UEU - E2.....Espacios Libres.

No obstante, estas densidades se verán aumentadas o deducidas según el cuadro siguiente, que ya en él, con el cuadro de la página 22 (aprovechamiento global) y la concreción del Aprovechamiento Tipo en 0'642, podemos establecer con exactitud el aprovechamiento lucrativo correspondiente a cada Unidad:

| UEU | USO GLOBAL | SUP. BRUTA | APROV. TIPO | Nº. VIVIENDAS |
|-----|------------|------------|-------------|---------------|
| 1   | DVII       | 51.055     | 32.910      | 217           |
| 2   | DVIII      | 34.689     | 22.364      | 144           |

|       |           |           |            |           |
|-------|-----------|-----------|------------|-----------|
| 3     | DVIII     | 30.350    | 19.567     | 126       |
| 4     | SCI-DOA   | 46.441    | 29.944     | 196       |
| 5     | DVIII     | 54.521    | 35.156     | 226(1)    |
| 6     | SCI-DOA   | 55.554    | 35.822     | 235       |
| 7     | NO EXISTE | NO EXISTE | NO EXISTE  | NO EXISTE |
| 8     | NO EXISTE | NO EXISTE | NO EXISTE  | NO EXISTE |
| 9     | SCI       | 26.209    | 16.994     | 127       |
| 10    | SCI       | 26.900    | 17.330     | 130       |
| 11    | DVII      | 42.864    | 27.627     | 182       |
| 12    | DVII      | 38.202    | 24.620     | 162       |
| 13    | DOM       | 57.544    | 37.106     | 208       |
| 14    | DOM       | 54.483    | 35.122     | 196       |
| 15    | DVIII     | 81.047    | 52.255 (1) | 337 (1)   |
| E1    | E         | 71.072    | 45.811 (2) | 303 (2)   |
| E2    | EL        | 62.723    | 40.415 (2) | 267 (2)   |
| TOTAL | -----     | 733.657   | 472.942    | 3.056     |

Ver página 26. Como se observa el objetivo de esta Revisión es el de rebajar la densidad de 70 viv/Ha a 41 viv/Ha así como aumentar la dotación equipamental.

**\* Referencia al cuadro anterior:**

(1) Este aprovechamiento, que excede del admisible físicamente (ver cuadro de la página 21), habrá de materializarse en otras unidades susceptibles de ello.

(2) Al igual que los anteriores deberá materializarse en otras unidades, ya que estas tienen aprovechamiento lucrativo nulo.

Se ha de tener en cuenta que el aprovechamiento susceptible de apropiación es del 85 % del aprovechamiento tipo.

Siendo el número máximo de viviendas de 3.056. Estimando que este número quedará reducido al destinar parte del aprovechamiento a uso terciario, etc..., ya que en el cálculo no se han tenido en cuenta.

No superando en ningún caso ninguna Unidad de Ejecución, la cifra de 75 viv/Ha. oscilando el máximo de viviendas para cada una de ellas entre 27 y 71, para edificabilidad global y de 27 y 74 para edificabilidad pormenorizada, respectivamente.

Cifras coherentes con el modelo de crecimiento del Municipio, en atención a su pequeña extensión superficial y núcleo urbano colindante con el de la capital de la provincia.

Los cálculos de aprovechamiento calculados en los dos primeros cuadros precedentes, son la base para el cálculo del aprovechamiento tipo del Área de Reparto Residencial (último), a los cuales habrá de hacerse especial atención en relación a los aprovechamientos susceptibles de apropiación y a los reales y físicamente posibles, cuyo objeto pueda ser la com-

pensación entre Unidades de Ejecución deficitarias y con exceso en relación al aprovechamiento tipo, la compensación de Unidades de Ejecución en suelo urbano, así como la compensación por futura liberación de espacios equipamentales, ubicados en suelo urbano, de difícil solución actualmente. Lo cual se refleja en el último cuadro descrito.

Estas cifras sobre densidades de viviendas, debemos contractarlas con la resultante de las Normas Subsidiarias que se revisan.

Considerando los 365.660 m<sup>2</sup> de suelo apto para urbanizar y teniendo en cuenta la Normativa actual aplicable tenemos:

|                                                                    |                        |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------|
| - Superficie bruta .....                                           | 365.660 m <sup>2</sup> |
| - Sistemas locales (los mismos que se aplican a la Revisión) ..... | 40.09%                 |
| - Superficie neta .....                                            | 219.067 m <sup>2</sup> |
| - Parcela neta .....                                               | 85 m <sup>2</sup>      |
| - Número de viviendas .....                                        | 2.577 viv.             |
| - Densidad .....                                                   | 70 viv/Ha.             |

Como podemos observar el criterio de esta Revisión tiene el doble objetivo de rebajar la densidad de viviendas y dotar al municipio de espacios dotacionales.

De acuerdo con los plazos establecidos para la redacción de los correspondientes planes parciales, ya que los plazos para la adquisición de facultades urbanísticas lo establecerán ellos mismos, y por similitud por los plazos establecidos para suelo urbano incluido



en Unidades de Ejecución, podemos establecer la siguiente proyección óptima en base a una hipotética provisión de programación ( ver Norma nº 43.Plazos):

Primer período: Planeamiento Parcial 5 años (máximo)

Ejecución 4 años

| Unidades | Nº Viviendas |
|----------|--------------|
| 1        | 296          |
| 2        | 51           |
| 4        | 324          |
| 6        | 362          |
| 9        | 195          |
| 10       | 193          |
| 13       | 356          |
| 14       | 222          |

Segundo período: Planeamiento Parcial + 5 años (máximo)

Ejecución + 4 años

| Unidades | Nº Viviendas |
|----------|--------------|
| 3        | 133          |
| 5        | 175          |
| 11       | 210          |
| 12       | 234          |
| 15       | 222          |

Por tanto, teniendo en cuenta la diferencia entre el aprovechamiento tipo y el real y su posibilidad de adquisición y las dos unidades equipamentales ( E1 y E2) de aprovechamiento lucrativo cero, que deberán ser compensadas en otras unidades, podemos estimar que el parque futuro de viviendas se situará en el óptimo establecido, lo que haría un total de 3.056 viviendas, es decir, de una población de 10.696 habitantes aproximadamente a un horizonte vista de 14 años, que supone un aumento poblacional medio anual de 764 habitantes y por lo tanto un aumento del número de viviendas anuales de 218, proyección situada por debajo de la estipulada en la prognosis de la información.

Los coeficientes de ponderación y el cálculo del Aprovechamiento Tipo se justifica en las Ordenanzas correspondientes, ampliado con todo lo especificado anteriormente.

#### -INDUSTRIAL.

Dada la escasez del suelo urbano industrial, se plantea la necesidad de la clasificación al efecto de otros suelos.

En relación al actualmente existente, de superficie aproximada a 312.000 M2, ya prácticamente agotado ( todo el suelo se haya gestionado o en fase de tramitación, ver contestación a la alegación número 54 ), el tiempo transcurrido para su agotamiento y en atención a la clasificación de suelo apto para urbanizar con sus inherentes cargas, se ha creído conveniente delimitar un área cuya superficie es de 323.955 M2 de los que 26300 M2 se destinan a sistema general viario y 31.050 M2 a sistemas generales de espacios libres.

Dicha área se contempla como área de reparto al objeto de cálculo del aprovechamiento tipo para suelo

industrial, cuyos coeficientes de ponderación y cálculo del Aprovechamiento Tipo se justifica en la Ordenanza correspondiente.

Estableciéndose asimismo, el derecho de tanteo y retracto municipal para al menos el 50% de su superficie, de cada actuación particular sujeta a compra-venta de suelo, como medidas estabilizadoras del mercado.

El suelo neto resultante se estima en 167.000 M2, lo que se traduce en 334 parcelas de 500 M2 de superficie. Esta superficie, en relación con el tiempo que se ha tardado en gestionar el actualmente existente (13 años ), se estima que la gestión del mismo se realice en la proyección de 14 años, máximo con la introducción en derecho a tanteo y retracto municipal, plazos y disminución de la superficie de parcela. Este período coincidirá con lo establecido para suelo residencial,

#### B.3.- SUELO NO URBANIZABLE.

Se pretende la total protección de este tipo de suelo frente a las actividades edificatorias muy difundidas en el pasado y en consecuencia existentes en la actualidad, definiendo el concepto de núcleo de población e intentando legalizar la construcción actualmente existente mediante la tramitación de los expedientes reglamentarios y legalmente establecidos.

#### B.4.- PROGNOSIS TOTAL.

##### 1.- DATOS DE PARTIDA:

|                                                |                    |
|------------------------------------------------|--------------------|
| - Suelo Urbano sin Unidades de Ejecución.....  | 4.921 habitantes.  |
| - Suelo Urbano con Unidades de Ejecución.....  | 4.624 habitantes.  |
| - Suelo apto para urbanizar (óptimo: AT) ..... | 10.696 habitantes. |
| Suma proyección.....                           | 20.241 habitantes. |
| Población actual.....                          | 12.956 habitantes. |
| TOTAL .....                                    | 33.197 habitantes. |

##### 2.- OTROS ESTUDIOS.

##### 2.1.- Estudio Sectorial.

Al objeto de establecer el número máximo de viviendas anuales reproducimos los datos de la prognosis de la información siguientes:

##### A) Renovación y ruina.

Teniendo en cuenta que existen en la actualidad 78 viviendas sin agua corriente, 677 sin agua caliente y 487 construidas antes de 1.950. Según ello podríamos estimar que sería ideal que al menos el 80% de las viviendas afectadas por ruina o renovación se volvieran de nueva construcción, es decir, 0'8 por 1.242 viviendas igual a 994 viviendas.

Entendiendo una proyección de las normas subsidiarias a 14 años, el mismo que para suelo apto para urbanizar, tenemos una necesidad hipotética e ideal de viviendas nuevas por renovación y ruina de 71 viviendas anuales.

##### B) Necesidad por matrimonio.

Cinco coma cincuenta y cinco por mil sobre el número de habitantes, es decir, 72 viviendas.

## C) Crecimiento poblacional.

Índice anual.....54 por mil

Número de viviendas existentes.....4.623

Crecimiento Total=  $5'4\% \times 12.956 = 250$ 

12.956/4.623

## D) Composición familiar.

Tres coma cinco habitantes.

## 2.2 Proyección. Conclusión.

Según todo ello tenemos que las necesidades anuales de viviendas se cifran en 392.

Si esta proyección se mantiene para los próximos 14 años nos encontramos que el parque de viviendas sería de 5.488, es decir, 19.208 habitantes aproximadamente para todo el municipio.

No obstante, este dato tiene que ser ponderado con los siguientes argumentos:

1.- Al aumentar la oferta de suelo y por medio del mecanismo de plazos de producirá una disminución del precio del suelo, lo que a buen seguro originará un aumento de la demanda externa del mismo y por lo tanto, una inmigración mayor; verbigracia, se podría constatar en el término municipal de Albolote en donde el crecimiento total para el mismo año representa un 13'20% frente al 5'4 por ciento de Maracena.

2.- El abaratamiento antes constatado tiene su traducción en una disminución de la emigración, es decir, el conjunto de personas nacidas en el municipio que no serían en la obligación de acceder a una primera vivienda en otros municipio en donde encuentran el concurso entre la oferta y su demanda de acuerdo con su poder adquisitivo tal y como está ocurriendo hasta la fecha en Maracena.

Por todo ello, aunque se ha calculado la necesidad de viviendas para los próximos 14 años en base al crecimiento poblacional, la necesidad de renovación, la edificación en ruina y formación de nuevas familias, referidas a finales del año 1.991 (prognosis de la información), se ha tendido también en cuenta el aumento de la demanda que se produciría por los argumentos antes expuestos.

En este sentido harían falta, como ya se dice, 5.488 viviendas para 19.208 habitantes más los resultantes por los argumentos antes mencionados.

Por ello la planificación que se realiza con carácter de máximo, nos da para suelo urbano en general 11.162 habitantes y para suelo apto para urbanizar (máximo) 12.467 habitantes, cuyo desglose es el siguiente:

- Suelo urbano sin Unidades de Ejecución.....4.921 habitantes.
- Suelo urbano con Unidades de Ejecución.....4.624 habitantes.
- Suelo apto para urbanizar (máximo:ordenanzas).....11.158 habitantes.

Suma Proyección.....20.703 habitantes.

Población actual.....12.956 habitantes.

TOTAL.....33.659 habitantes.

Tal y como se puede observar la planificación urbanística se diseña para 886 a 1.348 habitantes más de los referidos en los Prognosis de Información. En cualquier caso todo ello coincide con la voluntad municipal de alcanzar un techo poblacional máximo horizonte en torno a los 30.000 a 35.000 habitantes, estando la proyección urbanística diseñada dentro de este intervalo.

Este desfase entre la previsión urbanística y los Prognosis de Información, suponen un máximo de 300 viviendas que equivalen a 88.600 M2 de suelo bruto programado, es decir un 12'08% de exceso de suelo programado, porcentaje que se estima aceptable para incidir en la posibilidad de aumento de la inmigración y disminución de la emigración, así como un abaratamiento o estancamiento del valor del suelo, tal y como antes se comentó. Sin olvidar en ningún momento que el suelo programado por las Normas que se revisan mantienen un parque residencial contenido entre el óptimo y el máximo que se prevé por esta Revisión y que esta diferencia de las Normas actuales procura aumentar los espacios destinados a dotaciones públicas a la vez que disminuye la densidad de vivienda por hectáreas.

Por otra parte, también se puede comentar que la cifra programada de viviendas dentro del ámbito de unidades de ejecución, se podría ver disminuida en un porcentaje aproximado estimado del 40% sobre el 15% de aprovechamiento lucrativo municipal. Deducción que podría llevarse a cabo por la no adquisición del 15% de aprovechamiento es decir, que solo comprarían el 60%.

De ello cabe deducir que habría que disminuir el número de viviendas programadas en 462, cifra que resulta de 0'4 por 0'15 por 26.944 teniendo en cuenta una composición familiar de 3'5 unidades.

En cualquier caso, sin tener en cuenta ello y por abundamiento vemos otra vez que el exceso de proyección urbanística realizada oscilaría entre 253 a 300 viviendas, valores dentro de la lógica y acorde con los objetivos a conseguir por el tipo de planeamiento que se diseña.

Entendiendo que toda la proyección realizada hay que estudiarla dentro del marco ideal de las necesidades de viviendas nuevas, de las oscilaciones futuras del crecimiento poblacional que actualmente está cifrado en el 5,4 % y de consideraciones realizadas sobre inmigración y emigración. Por tanto, hay que establecer que la falta del crecimiento urbano total y máximo a cualquier horizonte vista (de acuerdo con la declaración de objetivos y fines: punto III de la presente Memoria), será alcanzar los 30 o 35.000 habitantes, estimándose que para alcanzar estas cifras, harán falta catorce años o un máximo de treinta. A partir de los cuales (y en consideración a los criterios: voluntad municipal y consideraciones de la Oficina Técnica de Aglomeración Urbana de Granada), el suelo residencial no podrá crecer en extensión. Es decir, las futuras revisiones sólo podrá contemplar y hacer reordenamientos sectoriales. Bien entendido que, todo ello habrá de ir reajustándose de acuerdo con la norma N

de la presente Revisión, cuyo objeto es realizar un constante seguimiento de la idoneidad o no de la presente Revisión.

En cualquier caso esta Revisión solo reordena usos, mantiene sensiblemente el parque residencial y aumenta el suelo destinado a dotaciones pública mediante la clasificación de suelo apto para urbanizar, disminuyendo la densidad de viviendas por hectárea.

#### VII.- RESULTADO DEL PROCESO ADMINISTRATIVO DE ELABORACION Y EXPOSICION AL PUBLICO.

En el proceso de elaboración de la presente Revisión han intervenido todos los grupos políticos de la Corporación estableciendo cada uno de ellos sus criterios de ordenación y planificación municipal. En base a ellos, se ha redactado el presente documento.

Asimismo, durante el proceso de elaboración, se expuso al público un AVANCE de planeamiento, el cual ha sido discutido ampliamente por los diversos estamentos sociales y el Ayuntamiento, si bien en sentido documental se han presentado muy pocas sugerencias y alternativas de planeamiento, viendo en cualquier caso de ámbito local.

Como resultado de la exposición al público, una vez realizada la aprobación inicial, se han presentado cincuenta y cuatro alegaciones en tiempo legalmente establecido y dos una vez cumplido el plazo, las cuales han sido estudiadas, obteniéndose como resultado el que se expresa en el documento de contestación de alegaciones, el cual ha sido asumido documentalmente en estas Normas Subsidiarias. Habiéndose estimado totalmente 20 alegaciones, 25 desestimadas y 9 estimadas parcialmente. Siendo desestimadas asimismo las dos alegaciones fuera de plazo. No obstante, para mayor concreción ver el documento de contestación a alegaciones.

Como resultado del acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Urbanismo, la presente Revisión ha tenido en cuenta las concreciones señaladas, asumiéndolas en toda su integridad.

Habiendo sido contestadas las alegaciones presentadas derivadas de la exposición al público del documento adaptado a dicha resolución.

#### VIII.- CONTENIDO DOCUMENTAL Y DETERMINACIONES DE LA REVISION.

De acuerdo con el artículo 78 de la Ley sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Ordenación Urbana las presentes Normas Subsidiarias Municipales, contienen las siguientes determinaciones:

1. Fines y objetivos de su promulgación.

2. Infraestructuras básicas y sistemas generales de comunicaciones, espacios libres, áreas verdes y equipamientos comunitarios.

3. Delimitación de los terrenos comprendidos en suelo urbano, en las áreas aptas para la urbanización y en el suelo no urbanizable en las áreas aptas para la urbanización y en el suelo no urbanizable.

4. Definición del concepto de núcleo de población.

5. Asignación de usos y niveles de intensidad aplicables a las diferentes zonas en suelo urbano o que habrán de resultar de las operaciones de reforma interior previstas.

6. Averiguación de intensidades y usos globales a las diferentes zonas en el suelo apto para urbanizar, delimitando sectores o fijando los criterios para su determinación por los Planes Parciales.

7. Normas Urbanísticas.

8. Trazado y características de la red viaria del suelo urbano, con determinación de alineaciones y rasantes en el suelo urbano no sujeto a Plan Especial.

9. Señalamiento y delimitación de las zonas protección espacial en el suelo no urbanizable.

10. Orden de prioridades con fijación de los plazos para su ejecución.

11. Delimitación de una o varias áreas de reparto con fijación de sus correspondientes aprovechamientos tipo, para suelo apto para urbanizar.

12. Delimitación, proyección, dimensiones y características del desarrollo previsible para el suelo apto para urbanizar.

De acuerdo con el artículo 80.2 de la citada Ley, la Revisión contiene los siguientes documentos:

1. Memoria justificativa de sus fines y objetivos, así como de su conveniencia y oportunidad, y todas y cada una de sus determinaciones, con expresión del resultado del trámite de participación pública en el proceso de elaboración de las Normas.

2. Planos de información de la totalidad de su ámbito a escala adecuada.

3. Planos de ordenación que expresan, según los distintos supuestos, las determinaciones a que se refiere el artículo 78.

4. Normas urbanísticas de la ordenación que establezcan y, en su caso, regulación de las condiciones y plazos de urbanización y de edificación en suelo urbano.

Todo ello desarrollado conforme al artículo 97 del Reglamento de Planeamiento.

#### IX. CUADROS COMPARATIVOS.

Al objeto de mayor entendimiento el cómputo numérico se hace de tal forma que en los referenciados en la Revisión se incluyen los pertenecientes a las Normas vigentes, por tanto tienen carácter de globales.

##### 1. CRECIMIENTO PREVISTO POR USOS. (Has).

| Superficie | Residencial | Industrial | Total  |
|------------|-------------|------------|--------|
| Vigente    | 163,60      | 31,20      | 194,80 |
| Revisión   | 200,80      | 63,60      | 264,40 |

##### 2. USOS POR CLASES DE SUELO (Has).

| Superficie       | Residencial | Industrial | Total  |
|------------------|-------------|------------|--------|
| Vig. Urbano      | 127,03      | 31,20      | 158,23 |
| Vig. Urbanizable | 36,57       | —          | 36,57  |
| Parcial          | —           | —          | 94,80  |
| Rev. Urbano      | 127,43      | —          | 127,43 |
| Rev. Urbanizable | 73,37       | 63,60      | 136,97 |
| Parcial          | —           | —          | 264,40 |



## VIVIENDAS PREVISTAS PARA CLASES DE SUELO.

| Clasificación   | Urbano   | Apto para Urb. | Total |
|-----------------|----------|----------------|-------|
| Vigente         | 2079     | 2577           | 4656  |
| Revisión sin UE | (3) 1406 | —              | 1406  |
| Revisión con UE | (4) 1279 | (2) 3056       | 4335  |

(1) Existente: 4623 viviendas.

(2) Este número de viviendas es el máximo permitido por aplicación directa de las Ordenanzas. No obstante, se ha de recordar que el máximo sería el derivado del Aprovechamiento Tipo (0,645). La diferencia entre este y aquel solo es para realizar las compensaciones oportunas de acuerdo con el artículo 151 de la vigente Ley del Suelo.

No hay que olvidar tampoco el 15 % que corresponde al Ayuntamiento.

(3) El número de viviendas del suelo urbano sin delimitación de Unidades de Ejecución se podría aumentar hasta alcanzar 2079 viviendas en concepto de renovación y ruina.

(4) Este cómputo se encuentra incluido en las vigentes Normas.

(5) El cómputo final sería:

| Clasificación | Urbano | Apto     | Total |
|---------------|--------|----------|-------|
| Vigente       | 2079   | 2577     | 4656  |
| Revisión      | 3358   | 3056 (2) | 6414  |
| Existente     | 4623   | —        | 4623  |

## 4. TIPOS DE VIVIENDAS PREVISTAS EN SUELO APTO PARA URBANIZAR.

| Tipos                        | Colectiva | Unifamiliar | Total    |
|------------------------------|-----------|-------------|----------|
| Vigente                      | —         | 2577        | 2577     |
| Revisión                     | 1395 (2)  | 1661        | (1) 3056 |
| Por aplicación AT (Revisión) |           |             | 3056     |

(1) Número máximo de viviendas, pero no el resultado del aprovechamiento tipo (0,645). La diferencia entre el correspondiente al tipo (0,645) y el máximo, corresponde al Ayuntamiento solo para compensaciones según el Art. 151 de la Ley del Suelo.

También habría que deducir el correspondiente al 15 % del Ayuntamiento.

(2) El cómputo de viviendas se ha realizado suponiendo la inexistencia de locales en planta baja.

## 5. DOTACIONES DE LAS VIVIENDAS PREVISTAS EN EL SUELO APTO PARA URBANIZAR POR DENSIDADES PARCIALES PARA CADA UNIDAD DE EJECUCIÓN.

Densidad ..... 65 viv/Ha.  
Vigente Vivienda ..... 2577 viviendas.

Revisión Viviendas, (nos referimos a las densidades estipuladas en el cuadro de la página 27, los cuales habrá de aumentarse para compensar las Unidades 5,15, E1 y E2. Y que estimando un reparto orientativo y aproximado, entre todas las restantes unidades, supondría un aumento de 10 viv/Ha por Unidad, oscilando entonces de 46 a 58). No obstante, ello solo se podrá concretar a través de la gestión del planeamiento.

Se habrán de hacer las mismas consideraciones que en los puntos anteriores.

## 6. DOTACIONES DE LAS VIVIENDAS PREVISTAS EN EL SUELO APTO PARA URBANIZAR POR DENSIDAD BRUTA PARA TODO EL AREA DE REPARTO.

Vigente Viviendas ..... 70 viv/Ha.  
Revisión Viviendas (AT) ..... (1) 41,65 Viv/Ha.

(1) Por aplicación del aprovechamiento real y físico, la densidad se subiría a 43,45 viv/ha, pero en relación con el aprovechamiento susceptible de apreciación se ha de tener el comentario realizado según el Art. 151 de la Ley del Suelo, por el cual solo se podrán realizar compensaciones.

## 7. DOTACIONES PREVISTAS EN EL SUELO DE CRECIMIENTO (M2/Viv).

| Estancar       | E. Libres<br>SG. SL. | Equipamientos<br>SG. SL. | Total |
|----------------|----------------------|--------------------------|-------|
| Rto. Planeami. | 21                   | 18                       | 39    |
| Recomendable   | 15/18                | 12/14                    | 27/32 |
| Norma Vigente  | 21,00                | 18                       | 39    |
| Revisión       | 18,56 - 21,18        | 18,58 - 14,50            | 72,02 |

## 8. DOTACIONES PREVISTAS Y RECOMENDABLES EN EL SUELO DE CRECIMIENTO (M2).

| Superficie  | E. Libres<br>SG. SL. | Equipamientos<br>SG. SL. | Total       |
|-------------|----------------------|--------------------------|-------------|
| Normas vig. | (1) 41.759           | (2) 24.390               | (3) 66.149  |
| Revisión    | 56.736 - 64.718      | 56.785 - 44.318          | (4) 222.557 |

(1) Por aplicación de los porcentajes de sistema local de la revisión.

(2) Por aplicación de los porcentajes de sistema local de la revisión.

(3) Total sobre 365.660 m2.

(4) Total sobre 733.657 m2, incluidos los anteriores.

Maracena, 30 de Marzo de 1.994  
Por la Oficina Técnica Municipal.  
El Arquitecto Redactor.  
Luis Gustavo García Camacho.  
Arquitecto Asesor Municipal.

## NORMAS

TITULO I: PROCEDIMIENTOS GENERALES.  
CAPITULO I: NORMAS DE CARACTER GENERAL

La simbología de aplicación en los comentarios referidos al articulado de la Ley del Suelo, serán:

- Disposiciones Supletorias ..... (S)
- Disposiciones de aplicación Plena ..... (P)
- Disposiciones de aplicación Básica ..... (B)

## TÍTULO I:

### NORMAS Y PROCEDIMIENTOS GENERALES.

#### CAPÍTULO I: NORMAS DE CARÁCTER GENERAL.

##### N.1. CONTENIDO DE LAS NORMAS.

Las presentes Normas se redactan en cumplimiento de lo establecido en la Ley actualmente vigente, Texto 1/1.992, de 26 de Junio, sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana -Texto Refundido-, desarrollándose conforme a los Reglamentos vigentes que actualmente la desarrollan.

Estas Normas, junto con la totalidad de la documentación gráfica adjunta contienen la ordenación urbanística de todo el Territorio del Municipio de Maracena, procurando en todo momento conservar las características tipológicas y morfológicas de la edificación, así como los modos y costumbres de su población, procurando en todo momento asumir socio-económicamente la dinámica del municipio en atención a su privilegiada situación geográfica en relación a los municipios de su entorno. Siendo su contenido el que sigue:

1.) Las Normas Subsidiarias de ámbito municipal contendrán las siguientes determinaciones:

- a.) Fines y objetivos de su promulgación.
- b.) Infraestructuras básicas y sistemas generales de comunicaciones, espacios libres, áreas verdes y equipamiento comunitario.
- c.) Delimitación, en su caso, de los terrenos comprendidos en el suelo urbano, en las áreas aptas para la urbanización y en el suelo no urbanizable.
- d.) Definición del concepto de núcleo de población.
- e.) Asignación de usos y niveles de intensidad aplicables a las diferentes zonas en suelo urbano o que habrán de resultar de las operaciones de reforma interior previstas.
- f.) Asignación de intensidades y usos globales a las diferentes zonas en el suelo apto para urbanizar, delimitando los sectores o fijando los criterios para su determinación por los Planes Parciales.
- g.) Normas urbanísticas.
- h.) Trazado y características de la red viaria del suelo urbano con determinación de alineaciones y rasantes en el suelo urbano no sujeto a Plan Especial.
- i.) Señalamiento y delimitación de las zonas objeto de protección especial en el suelo no urbanizable.
- j.) Orden de prioridades con fijación de plazos para su ejecución.

2.) En el suelo apto para urbanizar deberán delimitarse una o varias áreas de reparto con fijación de sus correspondientes aprovechamientos tipo (B).

3.) Para la delimitación de las áreas aptas para la urbanización, se deberá prever la proyección, dimensiones y características del desarrollo previsible (S).

Asimismo contienen:

1.) Memoria justificativa de sus fines y objetivos, así como de su conveniencia y oportunidad, y de todas y cada una de sus determinaciones, con expresión del resultado del trámite de participación pública en el proceso de elaboración de las Normas.

2.) Planos de información de la totalidad de su ámbito territorial a escala adecuada.

3.) Planos de ordenación que expresan, según los distintos supuestos, las determinaciones a que se refiere el artículo 78 de la Ley del Suelo.

4.) Normas Urbanísticas mínimas de la ordenación que establezcan la regulación de las condiciones de planeamiento, urbanización y edificación.

##### N.2. ÁMBITO DE APLICACIÓN Y FINES.

Su ámbito alcanza a la totalidad del término municipal de Maracena, regulando las condiciones de utilización de los terrenos conforme a la clasificación del suelo. Ajustándose a ellas cualquier actividad urbanística relativa al uso del suelo, de las edificaciones actuales y de las que se ejecuten.

##### N.3. VIGENCIA, REVISIÓN Y MODIFICACIÓN.

Serán inmediatamente ejecutivas, una vez publicada su aprobación definitiva, artículo 131. Si se otorga a reserva de la subsanación de deficiencias, mientras no se efectúe, carecerán de ejecutoriedad en cuanto al sector a que se refieran.

Con el acuerdo de aprobación inicial e inherente a él se determina por sí solo la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación, edificación y demolición, según las especificaciones del artículo 102 de la vigente Ley del Suelo.

El período de vigencia es indefinido, pero se recomienda un máximo de ocho años a partir de su aprobación inicial, debiendo iniciarse obligatoriamente su revisión (sólo información, estudio de lo gestionado y ejecutado y nueva prognosis), como máximo el quinto año de la aprobación inicial, entendiéndose ésta como estudio cuantitativo y cualitativo, de los usos del suelo y su proceso urbanístico, así como la definición urbanística de su estructura general dentro del contexto del ámbito municipal, en referencia a las directrices de estas Normas Subsidiarias, al objeto de establecer la idoneidad o no de la Revisión del documento.

No obstante, en el momento en que se produzcan cualquiera de los siguientes supuestos, se procederá asimismo a su Revisión:

- Cuando los supuestos y previsiones hayan quedado obsoletos, por variación sustancial de las formas o ritmos de vida de carácter demográfico o económico que incidan en el desarrollo urbanístico y que hagan preciso la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo en cuanto a usos, intensidades de ocupación, recursos u otra causa justificada.

- Agotamiento de la capacidad del Planeamiento.

- Cuando así lo establezca una Figura de Planeamiento de rango superior o disposición legislativa.

Se entenderá como modificación aquella que con carácter de alteración puntual, aún cuando lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo, no afecta a la estructura general y orgánica del territorio por no alterar la coherencia entre previsiones y ordenación.

La tramitación de su revisión o modificación, se realizará según el artículo 114 de la citada Ley.

#### N.4. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

##### 4.1. Disposiciones Generales

###### 4.1.1. Función social de la propiedad.

La función social de la propiedad delimita el contenido de las facultades urbanísticas susceptibles de adquisición y condiciona el uso de la propiedad.

###### 4.1.2. No indemnizabilidad por la ordenación.

La ordenación del uso de los terrenos y construcciones no confiere derechos indemnizatorios, salvo en los supuestos que la Ley define.

###### 4.1.3. Participación en las plusvalías y reparto equitativo.

La participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos y el reparto entre los afectados por la misma de los beneficios y cargas derivados del planeamiento urbanístico, se producirán en los términos fijados por las Leyes.

###### 4.1.4. Utilización del suelo conforme a la ordenación y urbanística.

La utilización del suelo y, en especial, su urbanización y edificación, deberá producirse en la forma y con las limitaciones que establezcan la legislación de ordenación territorial y urbanística y, por remisión de ella, al planeamiento, de conformidad con la clasificación y calificación urbanística de los predios.

###### 4.1.5. Clasificación del suelo.

El planeamiento que se desarrolla a continuación, clasifica el territorio en las siguientes clases: Suelo Urbano, suelo apto para urbanizar y no urbanizable, subdivididos cada uno de ellos en diferentes calificaciones.

Los terrenos destinados a sistemas generales podrán no ser objeto de clasificación específica de suelo, sin perjuicio de que los de nueva creación previstos en el planeamiento se adscriban a las diferentes clases de suelo a los efectos de su valoración y obtención.

###### 4.1.6. Suelo Urbano.

Constituirán el suelo urbano:

a.) Los terrenos a los que el planeamiento general incluya en esa clase por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, así como lo establecido en la N.19. Debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir. También se consideran urbanos los terrenos que tengan su ordenación consolidada por ocupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación que el planeamiento general establezca.

b.) Los que en ejecución del planeamiento lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo anterior.

###### 4.1.7. Suelo apto para urbanizar.

Constituirán el suelo apto para urbanizar los terrenos a los que las Normas Subsidiarias Municipales declaren adecuados, en principio, para ser urbanizados.

El suelo clasificado como apto para urbanizar por las Normas Subsidiarias de planeamiento se equipara-

rá al suelo urbanizable programado excepto a los efectos de la necesidad de programación total y del régimen de utilización del suelo.

En todo caso, a efectos de la valoración del suelo, supuestos expropiatorios y obtención de terrenos dotacionales, el suelo apto para urbanizar se equipara al suelo urbanizable programado.

###### 4.1.8. Suelo no urbanizable.

Constituirán el suelo no urbanizable los terrenos que el planeamiento general no incluya en ninguna de las clases del suelo anteriores y, en particular, los espacios que dicho planeamiento determine una especial protección, en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales, o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico, o se defina específicamente su interés social.

##### 4.2. Régimen del suelo no urbanizable

###### 4.2.1. Destino.

Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable, no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, conforme a lo establecido en la legislación urbanística y sectorial que los regule, sin perjuicio de lo dispuesto en la norma siguiente.

###### 4.2.2. Prohibiciones y autorizaciones.

En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos en esta clase de suelo no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, o en otra aplicable que establezca sobre el régimen de los asentamientos o núcleos rurales en esta clase de suelo.

Además de las limitaciones que resulten aplicables en virtud de otras normas se observarán las siguientes reglas:

No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Las citadas construcciones e instalaciones podrán ser autorizadas por los Ayuntamientos.

Podrán autorizarse por el órgano autonómico competente edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, de acuerdo con el siguiente procedimiento:

a.) Petición ante el Ayuntamiento, con justificación en su caso de la utilidad pública o interés social.

b.) Informe del Ayuntamiento que, junto con la documentación presentada, se elevará por éste al órgano autonómico competente.

c.) Información pública durante quince días, al menos.

d.) Resolución definitiva del órgano autonómico.

La utilización señalada se entiende sin perjuicio de la necesidad de obtener licencia municipal.



Para autorizar e inscribir en el Registro de la Propiedad escrituras de declaración de obra nueva se estará a lo dispuesto en el artículo 37.2 de la Ley del Suelo vigente.

Asimismo, autorizarse edificaciones destinadas a vivienda familiar en los lugares donde no exigen posibilidades de formación de núcleo de población, Norma N.51.

#### 4.2.3. Áreas de especial protección.

De acuerdo con el Plan Especial de Protección del Medio Físico y de las especificaciones de estas Normas Subsidiarias habrá de redactarse un Plan Especial de Protección del Medio Físico de ámbito municipal para el Suelo No Urbanizable, el cual recuperará las directrices del anterior.

#### 4.3. Régimen del suelo urbano y apto para urbanizar.

##### 4.3.1. 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 edificatorio en las condiciones y plazos previstos en el planeamiento o legislación urbanística aplicables, conforme a lo establecido en la Ley del Suelo.

##### 4.3.2. 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 a los Ayuntamientos, 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 o la contenida en los convenios urbanísticos realizados. Teniendo en cuenta que todo ello se realizará de acuerdo con lo establecido en el artículo 151 de la Ley del Suelo, solo en lo referente a compensaciones y nunca para adquisición del exceso con uso lucrativo adicional.

c.) Costear y 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.

El cumplimiento de estos deberes determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas que se definen y regulan en la Sección siguiente, el incumplimiento de alguna elimina el derecho de las anteriores y posteriores.

##### 4.3.3. 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 el planeamiento urbanís-

tico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos, y sobre rehabilitación urbano.

El coste de las obras necesarias en virtud de lo dispuesto en el número anterior se sufragará por los propietarios o la Administración, en los términos que establezca la legislación aplicable.

##### 4.3.4. Enajenación de fincas y deberes urbanísticos.

La enajenación de fincas no modificará la situación de su titular en orden a las limitaciones y deberes instituidos por la legislación urbanística aplicable e impuestos, en virtud de la misma, por los actos de ejecución de sus preceptos. 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.

##### 4.3.5. 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 infraestructurales fijados en el planeamiento, o, en su defecto, en la legislación urbanística, 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 por esta Ley.

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 adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas en contra de lo dispuesto en esta Ley o en la legislación o planeamiento urbanísticos aplicables.

##### 4.3.6. Adquisición del derecho a urbanizar.

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

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

a.) En suelo urbano: Normas Subsidiarias, y en su caso, Plan Especial de Reforma Interior y Proyecto de Urbanización, si procede.

b.) En suelo apto para urbanizar: Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

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

El ejercicio del derecho a urbanizar requiere la aprobación, cuando así lo establezca la legislación o el pla-

neamiento urbanístico de estudio de detalle, proyecto de urbanización u otro instrumento previsto y regulado en aquella.

#### 4.3.7. Extinción del derecho a urbanizar.

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

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

#### 4.3.8. 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 por el planeamiento o la legislación urbanística aplicable, debiendo acreditar los propietarios el cumplimiento de los expresados deberes.

#### 4.3.9. Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación.

El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno será el resultado de referir a su superficie el 85 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre, calculado en forma señalada por los artículos 96 y 97 de la Ley del Suelo.

El aprovechamiento urbanístico apropiable por el conjunto de propietarios incluidos en una unidad de ejecución será el resultado de referir a su superficie el 85 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre.

Los desajustes entre los aprovechamientos a que se refiere el número anterior y los resultantes de la aplicación directa de las determinaciones del planeamiento se resolverán en la forma establecida en los artículos 151 y 152 de dicha ley.

En el suelo urbano donde no se apliquen las disposiciones sobre áreas de reparto y aprovechamiento tipo el aprovechamiento susceptible de apropiación será del 85 por 100 del aprovechamiento medio resultante en la unidad de ejecución respectiva, o, en su caso, de no estar incluido el terreno en ninguna de estas unidades, del permitido por el planeamiento, artículo 27 de la Ley del Suelo, es decir del 100 % salvo en el suelo urbano con uso pormenorizado de Manzana Cerrada Extensiva I, que será como mínimo del 87 % y en el clasificado como uso Manzana Bloque Abierto, como mínimo del 85 %. Estableciéndose en ambos casos lo estipulado en la Norma N-20.19.1.

#### 4.3.10. Derecho al aprovechamiento en actuaciones sistemáticas.

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 26 de la Ley del Suelo.

Acreditado por los propietarios el cumplimiento de los deberes que se refiere el artículo 26, la Administración actuante expedirá la certificación correspondiente a instancia de aquellos. Por el transcurso de tres me-

ses sin resolución expresa, se entenderá otorgada esta certificación.

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.

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

#### 4.3.11. Concreción del aprovechamiento urbanístico.

El derecho al aprovechamiento urbanístico se concretará:

a.) Cuando se trate de terrenos incluidos en una unidad de actuación, urbano o apto para urbanizar bajo alguna de las siguientes modalidades a establecer en los correspondientes procesos redistributivos de beneficios y cargas:

Adjudicación de parcelas aptas para edificación, con las compensaciones económicas que por diferencias de adjudicación procedan.

Compensación económica sustitutiva.

b.) En suelo urbano, cuando no se actúe mediante unidades de ejecución:

Sobre la propia parcela, si no está afecta a uso público, resolviéndose los desajustes entre los aprovechamientos reales permitidos por el planeamiento y los susceptibles de adquisición por su titular en la forma prevista en la legislación urbanística aplicable.

#### 4.3.12. Reducción del derecho al aprovechamiento urbanístico en actuaciones sistemáticas.

1.) El derecho al aprovechamiento urbanístico se reducirá en un 50 por 100 si no se solicita la licencia de edificación en el plazo fijado en planeamiento.

2.) La resolución administrativa municipal o autonómica declarado el cumplimiento a que se refiere el número 1 deberá dictarse con la audiencia del interesado. El Ayuntamiento decidirá sobre la apropiación o sujeción al régimen de venta forzosa de los correspondientes terrenos, cuyo valor se determinará, en todo caso con arreglo a la señalada reducción del aprovechamiento urbanístico.

3.) La venta forzosa a que se refiere el apartado anterior se instrumentará mediante el procedimiento regulado por la legislación urbanística aplicable conforme a lo previsto en los artículos 227.1 de la Ley del Régimen del Suelo.

4.) Lo establecido en los apartados anteriores será de aplicación a los solares sin edificar y lo será también a los terrenos en que existan edificaciones ruinosas, en los supuestos y con los requisitos y plazos que su equipación establecen la legislación el planeamiento urbanístico.

#### 4.3.13. Reducción del aprovechamiento urbanístico en actuaciones urbanísticas.

En suelo urbano cuando se trate de terrenos no incluidos en una unidad de ejecución, el derecho al



aprovechamiento urbanístico se verá adquirido por la aprobación del planeamiento preciso en cada caso.

Este aprovechamiento se reducirá en un 50 por 100 si no se obtiene licencia municipal de edificación en el plazo fijado en el cumplimiento o legislación urbanística aplicable, previa conversión de la parcela en solar o garantizándole la ejecución simultánea de urbanización y edificación. En estos supuestos será de aplicación lo establecido en el número 2 del punto anterior.

En defecto de previsión expresa conforme a lo establecido en el artículo anterior, el plazo será de dos años computados desde la fecha de aprobación definitiva del planeamiento preciso en cada caso.

**4.3.14. Aprovechamiento atribuible en expropiaciones no motivadas por incumplimiento de deberes urbanísticos.**

No obstante, lo dispuesto en el artículo 27 de la L.R.S., el aprovechamiento atribuible a los terrenos destinados a sistemas generales adscritos, o en el suelo urbano, no incluidos en áreas de reparto, que se obtengan por expropiación, será el resultado de referir a su superficie el 75 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto respectiva.

El aprovechamiento atribuible al suelo apto para urbanizar destinados a sistemas generales que se obtengan por expropiación y al incluido en una unidad de ejecución a desarrollar por el sistema de expropiación será el resultado de referir a su superficie el 50 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto respectiva.

**4.3.15. Adquisición del derecho a edificar.**

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

Cuando 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.

**4.3.16. No adquisición del derecho a edificar.**

La falta de adquisición del derecho a edificar por causa imputable al titular del terreno determinará su expropiación o venta forzosa, con aplicación de la reducción del aprovechamiento señalada en el artículo 34 de la L.R.S.

**4.3.17. Plazos para la edificación.**

El acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, de conformidad, en su caso, con la normativa aplicable.

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

**4.3.18. Adquisición del derecho a la edificación.**

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.

Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar o inscribir, respectivamente, escritura de declaración de obra nueva terminada, que se acredite el otorgamiento de la preceptiva licencia de

edificación de finalización de la obra conforme al proyecto aprobado. Para autorizar e inscribir escrituras de declaración de obra nueva en construcción, a la licencia de edificación se acompañará certificación expedida por técnico competente, acreditativa de que la descripción de la obra nueva se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la licencia. En este caso, el propietario deberá hacer constar la terminación mediante acta notarial que incorporará la certificación de finalización de la obra deberán testimoniarse en las correspondientes escrituras.

**4.3.19. Edificación sin licencia e incompatible con el planeamiento.**

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 conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable.

Si aún no hubieran transcurrido los plazos resultantes de los artículos 30 y 31 de la Ley del Suelo el interesado podrá solicitar licencia con proyecto conforme con dicho planeamiento o ajustar las obras a la ya concedida.

Cuando, por haber transcurrido el plazo de adquisición del derecho a edificar o por no haberse adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico al tiempo de concluir la edificación del terreno o su venta forzosa, se valorará con arreglo al grado de adquisición de facultades urbanísticas en aquel momento, con el límite máximo del 50 por 100 del aprovechamiento urbanístico patrimonializable.

**4.3.20. 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 que establezca la legislación urbanística aplicable, o, en su defecto, en el de dos meses a contar desde el oportuno requerimiento, si ya se hubiese adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico. Si faltase solo para la adquisición del mencionado derecho la realización de la urbanización, la legislación exigirá también el cumplimiento de dicho deber.

**4.3.21. Licencia ilegal y expropiación o venta forzosa.**

La edificación realizada al amparo de licencia posteriormente declarada ilegal por contravenir la ordenación urbanística aplicable no queda incorporada al patrimonio del propietario del terreno.

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

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

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.



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

#### 4.3.22. Edificación con exceso de aprovechamiento.

A partir de la entrada en vigor de esta Revisión, y nunca con carácter retroactivo, toda edificación amparada en licencia fuera conforme con la ordenación urbanística, pero excediera de la correspondiente al aprovechamiento urbanístico a que tiene derecho su titular y no hubiera transcurrido desde su terminación el plazo que establezca la legislación aplicable o, en su defecto, el de cuatro años, el titular o sus causahabientes deberán abonar a la Administración el valor urbanístico de dicho exceso.

Sólo quedarán excluidos de la obligación establecida en el número anterior registral, sin perjuicio de que, en estos casos, la Administración pueda reclamar el pago al propietario inicial de la edificación u otras personas que le hayan sucedido.

#### 4.3.23. Consecuencias de la inactividad de la Administración ante el incumplimiento.

En los casos de incumplimiento de deberes urbanísticos, si los Ayuntamientos respectivos no ejercitarán las potestades de expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa de los correspondientes terrenos en el plazo de un año desde que se produjo dicho incumplimiento, las Comunidades Autónomas, previa comunicación al Ayuntamiento respectivo, podrán subrogarse, en el ejercicio de la potestad expropiatoria, debiendo destinar los terrenos expropiados a los fines previstos en el artículo 280.

El plazo para adoptar las medidas previstas en el número anterior será de cuatro años, a contar desde la fecha en que se produjo el incumplimiento de los deberes urbanísticos.

En tanto no se notifique a los propietarios afectados la iniciación del expediente declarativo del incumplimiento de deberes urbanísticos, podrán aquellos iniciar o proseguir el proceso de urbanización y edificación y adquirir las facultades urbanísticas correspondientes al cumplimiento de los respectivos deberes, con la particularidad de que el aprovechamiento susceptible de apropiación se reducirá en un 50 por 100, cuando no se hubiera adquirido ese derecho en el momento de la notificación del incumplimiento.

Dicha reducción podrá hacerse efectiva exigiendo el abono del valor del aprovechamiento correspondiente en el procedimiento de otorgamiento de la Licencia, o en la forma y en el plazo establecido en el artículo anterior.

Transcurridos cuatro meses desde la notificación de la incoacción del expediente declarativo del incumplimiento sin que hubiere recaído resolución expresa, quedará sin efecto dicha notificación.

#### 4.3.24. Consulta urbanística.

Todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito, del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector.

Dicha información deberá facilitarse en el plazo de un mes y expresará, en su caso, el aprovechamiento tipo aplicable al área de reparto en que se encuentre y

el grado de adquisición de facultades urbanísticas al tiempo de facilitarse la información.

El Ayuntamiento remitirá al Registro de la Propiedad copia de las certificaciones acreditativas del cumplimiento de deberes urbanísticos a que se refiera el artículo 28, a fin de que se tome nota marginal en las inscripciones de las fincas respectivas.

#### 4.3.25. Cédula urbanística.

El Ayuntamiento creará en la correspondiente ordenanza un documento acreditativo de los extremos señalados en el artículo anterior y demás circunstancias urbanísticas que concurren en las fincas comprendidas en el término municipal.

Este documento se denomina Cédula Urbanística de terreno o de edificio, según el carácter de la finca a que se refiera, y el Ayuntamiento, podrá exigirlo para la parcelación, edificación y cualquier utilización de los predios.

#### 4.3.26. Información urbanística y enajenación de terrenos.

El que enajenare terrenos no susceptibles de edificación según el planeamiento, o edificios e industrias fuera de ordenación, deberá hacer constar expresamente estas situaciones en el correspondiente título de enajenación.

En las enajenaciones de terrenos de urbanización de iniciativa particular deberá hacerse constar la fecha de aprobación del planeamiento correspondiente y las cláusulas que se refieran a la disposición de las parcelas y compromisos con los adquirentes.

En los actos de enajenación de terrenos en proceso de urbanización, deberán consignarse los compromisos que el propietario hubiere asumido en orden a la misma y cuyo cumplimiento esté pendiente.

La infracción de cualquiera de las anteriores disposiciones facultará al adquirente para rescindir el contrato, en el plazo de un año a contar desde la fecha de otorgamiento y exigir la indemnización de los daños y perjuicios que se le hubieren irrogado.

#### 4.3.27. Medios de restauración del orden urbanístico en zonas verdes, suelo no urbanizable o espacios libres.

De acuerdo con el artículo 255 de la vigente Ley del Suelo, se tendrá en cuenta:

1.) Los actos de edificación o uso del suelo relacionados en el artículo 242, que se realicen sin licencia u orden de ejecución sobre terrenos calificados en el planeamiento como zonas verdes, suelo no urbanizable o espacios libres quedarán sujetos al régimen jurídico establecido en el artículo 248 mientras estuvieran en curso de ejecución, y al régimen previsto en el artículo 249 cuando se hubieren consumado sin que tenga aplicación la limitación de plazo que establece dicho artículo (S).

2.) Las licencias u órdenes que se otorgaren con infracción de la zonificación o uso urbanístico urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos en los Planes serán nulas de pleno derecho. Mientras las obras estuvieran 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

253. Si las obras estuvieren terminadas, se procederá a su anulación de oficio o por los trámites previstos en el artículo 109 de la Ley de Procedimiento Administrativo (P).

4.3.28. Medios de restauración del orden urbanístico en suelo no urbanizable o suelo apto para urbanizar.

En todos los supuestos regulados en los artículos 248, 249, 250, 251, 252, 253 y 254, de la vigente Ley, si la obra de edificación se estuviese realizando o se hubiese realizado, ya en suelo no urbanizable ya en suelo apto para urbanizar, la aplicación de la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa tendrá carácter facultativo, sin perjuicio de lo establecido en el Art. 136.

4.4. Obtención de terrenos dotacionales

4.4.1. Suelo urbano sin aprovechamiento tipo

En este municipio al no regir las disposiciones sobre delimitación de áreas de reparto y cálculo del aprovechamiento tipo en suelo urbano, los sistemas generales adscritos, o en suelo urbano excluidas o no de las unidades de ejecución, se obtendrán por expropiación o por cesión gratuita a cuenta de unidades de ejecución con exceso de aprovechamiento en suelo apto para urbanizar.

Los sistemas locales serán de cesión obligatoria y gratuita.

4.4.2. Suelo apto para urbanizar.

La obtención de los terrenos destinados a sistemas generales se realizará de acuerdo con la Norma N.4.4.4.

4.4.3. Indemnización por ocupación temporal

1. Los propietarios afectados por estas ocupaciones tendrán derecho a ser indemnizados en los términos establecidos en el artículo 112 de la Ley de Expropiación Forzosa, por el período de tiempo que medie desde la ocupación de sus terrenos hasta la aprobación definitiva del instrumento de redistribución correspondiente.

2. Transcurridos cuatro años desde la ocupación sin que se hubiera producido la aprobación definitiva del mencionado instrumento, los interesados podrán efectuar la advertencia a que se refiere el artículo 202.2, quedando facultados para iniciar el expediente de justiprecio, una vez transcurridos seis meses desde dicha advertencia.

4.4.4. Cesión obligatoria y gratuita de dotaciones en unidad de ejecución

1. Los terrenos afectos a dotaciones públicas de carácter local incluidos en unidad de ejecución, son de cesión obligatoria y gratuita.

2. Los terrenos afectos a dotaciones públicas de carácter general incluidos en unidad de ejecución se obtendrán de acuerdo con la Norma N.38.2, para suelo apto para urbanizar y Norma N.40.2.6.

3. La cesión se producirá, por ministerio de la Ley, con la aprobación definitiva de los instrumentos redistributivos de cargas y beneficios.

4. Los terrenos afectos a dotaciones, no obtenidos por expropiación, quedarán adscritos por ministerio de la Ley a la Administración competente para la implantación del uso de que se trate.

## CAPITULO II: PROCEDIMIENTOS.

### N.5. ACTOS SUJETOS A LICENCIA

A los efectos de las presentes Normas, se entenderán sujetos a previa licencia los actos de edificación y uso del suelo que a continuación se refieren con carácter enunciativo, así como los descritos en el artículo 242 de la Ley del Suelo.

a.) Licencia de Nueva Planta:

1. Obras de construcción de edificaciones de todas clases.

2. Obras de construcción de instalaciones de toda clase, particulares, de concesiones de servicios públicos o de la Administración.

3. Obras e instalaciones que hayan de realizarse con carácter provisional.

b.) Licencia de Ampliación, Modificación o Reforma:

4. Obras de ampliación de edificación de todas clases.

5. Obras de ampliación de instalaciones de todas clases.

6. Obras de modificación o reforma que afecten a la estructura de las edificaciones de todas clases.

7. Obras de modificación o reforma de las instalaciones de todas clases.

8. Obras de modificación del aspecto exterior de las edificaciones de todas clases.

9. Obras de modificación del aspecto exterior de las instalaciones de todas clases.

10. Obra de modificación de la disposición interior de las edificaciones cualquiera que sea su uso.

11. Obra de cercado y cerramiento de parcelas o solares en sus lindes.

c.) Licencia de Uso o Cambio de Uso:

12. La primera ocupación de toda clase de edificaciones.

13. La nueva ocupación o utilización de las edificaciones cuando se realicen edificaciones sobre la que se obtuvo Licencia de Primera Ocupación.

14. La nueva ocupación o utilización de las instalaciones de todas clases.

15. El uso del suelo sobre las edificaciones de todas clases.

16. El uso del suelo sobre las instalaciones de todas clases.

17. La modificación del uso de las edificaciones.

18. La modificación del uso de las instalaciones de todas clases.

d.) Licencia de demolición:

19. La demolición total o parcial de edificaciones o instalaciones de todas clases, salvo en los casos declarados de ruina inminente.

20. La demolición de instalaciones de todas clases.

e.) Licencia de urbanización:

21. Las segregaciones de parcelas.

22. Las agregaciones de parcelas.

23. Las parcelaciones urbanísticas.

24. Las obras de instalaciones de servicios públicos.

25. Los movimientos de tierra tales como desmontes, explotación y terraplanado; salvo que tales actos estén programados y detallados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización de obra ordinaria o de edificación, aprobado o autorizado.



26. Las instalaciones subterráneas destinadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro tipo de uso a que se destine el subsuelo.

27. La corta de árboles integrados en masa arbórea.

f.) Otros:

28. Colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

29. Cualquier otro acto que imponga modificación del status urbanístico de la edificación.

## N.6. TRAMITACION Y REGIMEN GENERAL DE LICENCIAS.

### 6.1. Conocimiento y competencia.

De acuerdo con lo prevenido en la legislación de Régimen Local, compete al Sr. Alcalde-Presidente o en su caso delegando a la Comisión de Gobierno, salvo en los casos previstos en la Ley del Suelo.

El ejercicio de la facultad a que se refiere el anterior párrafo en la esfera municipal, corresponde a los órganos municipales que en cada momento establezca la legislación vigente al efecto.

En ningún caso, se entenderán adquiridas por silencio administrativo, facultades en contra de las prescripciones contenidas en las presentes Normas y en la vigente Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Ley 1/1.992, de 26 de Junio, y demás Reglamentos que la desarrollen.

### 6.2. Solicitudes de licencias.

La solicitud de Licencia irá suscrita por el interesado, dirigida al Sr. Alcalde-Presidente de la Corporación Municipal, efectuándose su presentación en el Registro General.

Deberán contener los siguientes requisitos:

a.) Nombre, apellidos y domicilio del interesado.

b.) Objeto de la licencia y su emplazamiento.

c.) Expresión del nombre, título y domicilio del Técnico redactor del proyecto, o directores de su desarrollo, en los casos que así lo exijan las diferentes clases de licencias.

d.) Lugar, fecha y firma.

e.) A la solicitud se acompañará, por duplicado, proyecto técnico suscrito por facultativo competente, los cuales habrán de estar reglamentariamente visados por el Colegio Profesional correspondiente. Asimismo, se acompañará plano de situación de lo pretendido con referencia al documento gráfico correspondiente de estas Normas sobre Calificación y Usos del Suelo.

### 6.3. Tramitación administrativa.

#### 6.3.1. Tramitación administrativa:

En los cinco días siguientes a la presentación y solicitud se deberá dar traslado por duplicado a los Servicios Técnicos Municipales y a los correspondientes organismos, los cuales habrán de emitir informe en los plazos establecidos por el artículo 9, apartado tercero del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

#### 6.3.2. Subsanción de deficiencias:

Si resultasen deficiencias de carácter técnico subsanables se notificarán al interesado, para que dentro de los quince días puedan subsanarlas, de no subsanarse en dicho plazo se entenderá retirada la petición.

### 6.3.3. Resolución. Silencio Administrativo.

La Administración Municipal, a la vista del informe técnico resolverá sobre las solicitudes de licencias acordando otorgamiento o denegación, expresando en este último caso, de forma clara, su causa y el precepto en que se ampara, notificándolo al interesado. Estas resoluciones, serán inmediatamente ejecutivas y producirán sus efectos desde que hubieran sido dictadas, sin perjuicio de los recursos admisibles frente al mismo.

En el texto de acuerdo de concesión de licencias deberá figurarse el plazo máximo de ejecución de las obras autorizadas, así como los períodos máximos en que las mismas podrán estar paralizadas a los efectos de adquisición de derechos prevenida en la Ley del Suelo.

### 6.3.4. Fianzas:

El Ayuntamiento exigirá a los peticionarios de licencias que tengan por objeto actividades que pudieran afectar a obras de urbanización municipales, instalaciones o servicios públicos, la prestación de fianza, en metálico o mediante aval o constituir en la depositaria municipal, con carácter previo a la concesión de aquellos, con el fin de garantizar las posibles reparaciones a que hubiere lugar por desperfectos o pérdidas, en el supuesto de que el beneficiario no las realizara a sus expensas en los plazos que se le determinen.

Cuando el solar carezca de alguno de los servicios urbanísticos se exigirá fianza por el importe de las obras que faltaren, que deberá ejecutar el particular a su costa, no pudiendo ocuparse la edificación hasta que tales servicios urbanísticos estuviesen efectivamente implantados.

La constitución, importe, restitución, en su caso, y demás condiciones serán fijadas en cada caso atendiendo a las peculiaridades y naturaleza de la actuación de que se trate.

### 6.3.5. Régimen Fiscal.

El Ayuntamiento exigirá en todo caso, y en la materia que regula la presente sección, el pago de impuestos, tasas y en general de las exacciones que procedan imponer a sus obligados de acuerdo con las vigentes disposiciones legales de carácter fiscal. La Corporación procurará el establecimiento o revisión de las imposiciones y ordenación de las exacciones municipales, recogiendo las actualizaciones en la correspondiente Ordenación Fiscal.

### 6.4. Actos u obras sin licencia o no ajustados a la misma.

6.4.1. Cuando los actos de edificación o uso del suelo se efectuasen sin licencia u orden de ejecución, o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas y siempre que no hubiese transcurrido más de cuatro años desde su total terminación, el alcalde, de oficio o a instancia deberá disponer la inmediata paralización de las obras.

En el plazo de dos meses, contados a partir de la notificación de la suspensión, el interesado habrá de solicitar la oportuna licencia, en su caso, ajustar las obras a la licencia u orden de ejecución.



Si transcurrido el plazo de dos meses el interesado no hubiera instado la presente licencia o no hubiese ajustado las obras a las condiciones señaladas en la misma o en la orden de ejecución o las mismas no fuesen legalizables, el Ayuntamiento podrá acordar la demolición de las obras a costa del interesado y proceder a impedir definitivamente los usos a los que diere lugar, todo ello sin perjuicio de las responsabilidades que sean exigibles. De igual manera se procederá si la licencia fuera denegada por ser su otorgamiento contrario a las presentes Normas.

Todo ello con referencia del Título II, Protección de la legalidad Urbanística, Artículo 29 del Reglamento de Disciplina Urbanística y siguientes.

6.4.2. A los efectos de las presentes Ordenanzas de procedimientos, se considerará que una obra amparada o Licencia está totalmente terminada:

- Si es de nueva planta, a partir de la expedición del Certificado Final de Obras.

- En los demás casos, a partir de la expedición del Certificado Final de Obras.

- En defecto de los citados documentos, se tomará a todos los efectos, como fecha de terminación, la que resulte de cualquier comprobación de esta situación por parte del Ayuntamiento y siempre referidas a obras realizadas con anterioridad a la aplicación de la Ley del Suelo 8/90.

6.5. Licencia municipal de primera ocupación o de modificación de uso.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 242 de la L.S. y artículo 1 del R.D.U., así como disposiciones concordantes, al término de cualquier obra de edificación, sea de nueva planta o de reforma, y antes de ponerla en uso, deberá solicitarse la Licencia de Primera Ocupación o de modificación de uso, que se concederá previa inspección y comprobación de que las obras se ajustan al proyecto objeto de la licencia, de acuerdo con el procedimiento del artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

6.6. Suspensión de los efectos de las licencias.

En el momento que cualquier acto suponga una infracción urbanística grave, el Alcalde dispondrá la suspensión de los efectos de la licencia u orden de ejecución y por consiguiente la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo, debiendo seguirse a partir de ese momento el procedimiento establecido hasta declarar la ineficacia del acto administrativo que constituya la infracción.

En cualquier caso, la Autoridad que acuerde la suspensión procederá, en el plazo de tres días a dar traslado de dicho acuerdo a la Sala de lo Contencioso-Administrativo competente, a los efectos prevenidos en los números 2 y siguientes del artículo 118 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativo.

6.7. Validez y caducidad de las licencias.

En toda licencia se determinará el plazo máximo para el inicio de las obras, pudiendo prorrogarse por un plazo igual al de la concesión, siempre y cuando se solicite antes de la caducidad del plazo correspondiente.

El criterio de caducidad es el de seis meses para las obras no comenzadas o las que comenzadas estuvie-

sen interrumpidas más de dicho período, la caducidad será declarada por el Ayuntamiento, produciendo el cese de autorización para el ejercicio de las actividades objeto de la Licencia, la pérdida de todos los derechos liquidados en referencia al derecho a edificar así como de la parte de aprovechamiento no patrimonializado en la forma y cuantía prevista en la Ley del Suelo 1/1.992.

La validez será efectiva siempre y cuando las obras se ajusten a Proyecto objeto de la Licencia.

#### N.7. INFORMACION URBANISTICA.

Las peticiones de información urbanística deberán ir suscritas por el interesado, dirigidas al Sr. Alcalde-Presidente, efectuándose su presentación el Registro General, artículo 165, R.P.

Esta información, que es obligatoria, no será vinculante toda vez que el Ayuntamiento se reserva los criterios oportunos para la modificación o revisión de las presentes Normas en las condiciones ya señaladas.

#### N.8. LICENCIA DE APERTURA DE ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS.

Se ajustará a las especificaciones contenidas en la reglamentación establecida en el Decreto 2.414/61, de 30 de Noviembre y en la Instrucción de 15 de marzo de 1.963, así como en la circular de la Junta de Andalucía, Agencia del Medio Ambiente- Servicios Centrales, Sevilla- sobre Documentos y Requisitos que debe reunir un Expediente de Solicitud de Licencia Municipal para establecer una actividad.

#### N.9. TRAMITACION DE LICENCIA EN SUELO URBANO

1. El procedimiento de otorgamiento de licencias se ajustará a los establecido en el artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y de acuerdo con las especificaciones de las N5., N6. y N8.

2. Las licencias de edificación en esta clase de suelo se concederán, si procede, directamente cuando el terreno o parcela tenga la condición de solar, esto es, que cumplan simultáneamente:

- Que estén urbanizados con arreglo a las normas mínimas establecidas en las presentes Normas, Capítulo 5. En el caso excepcional de que no están previstos en las presentes Normas se estará a lo dispuesto en la Ley del Suelo, en relación a la vía a que la parcela de frente tenga pavimentada calzada y encintado de aceras.

- Que tenga señaladas alineaciones y rasantes.

3. Los motivos para la denegación de Licencias deberán fundamentarse en el cumplimiento de estas Normas o de cualquiera de los requisitos formales que deban contener el Proyecto o la solicitud correspondiente.

4. Cuando los terrenos no tengan la condición de solar, se podrá conceder licencia cuando se asegure la ejecución previa y simultánea de la urbanización y edificación. Simultánea, siempre y cuando el solicitante cumpla todas las condiciones siguientes:

- Compromiso expreso para la ejecución simultánea de la edificación y urbanización.

- Garantía mediante aval bancario o fianza en metálico o cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda.

Esta garantía puede ser aval bancario, en metálico, escritura pública de cesión condicionada de terrenos o cualquiera otra forma admitida por la Legislación Local.

- El compromiso de urbanizar alcanzará no solo a las obras que afecten directamente a la edificación, sino también a todas las infraestructuras necesarias para que pueda dotarse el edificio de los servicios expuestos anteriormente (para alcanzar la condición de solar) realizándolos hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

5. El incumplimiento del compromiso de urbanizar simultáneamente a la edificación, comportará derecho a indemnización así como la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado anterior. Todo ello sin perjuicio del derecho de terceros, al resarcimiento de daños y perjuicios que se les hubieran producido.

#### N.10 TRAMITACION DE LICENCIA EN SUELO NO URBANIZABLE.

El procedimiento para la autorización de edificaciones agrícolas o viviendas unifamiliares e instalaciones de utilidad pública o interés social es el que se hace referencia en el artículo 16 de la Ley del Suelo y Norma N.4.2. de las presentes Normas Subsidiarias.

Este procedimiento se desarrollará como sigue:

Se inicia mediante petición del interesado ante el Ayuntamiento, haciendo constar:

- Proyecto Técnico, redactado por técnico competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional.

- Justificación de la necesidad de la implantación y de la no formación de núcleo de población según se especifica para este concepto en la Norma específica para este tipo de suelo, justificando en su caso la utilidad pública o interés social.

Esta petición junto con el documento técnico será informado por el Ayuntamiento y se elevará el expediente a la Comisión Provincial de Urbanismo, la cual lo someterá a información pública durante quince días.

Transcurrido este plazo, la Comisión Provincial de Urbanismo, adoptará la resolución definitiva, artículo 37.2. L.S. y 44.2. del R. de Gestión. Dicha autorización se entenderá sin perjuicio de la necesidad de obtención de Licencia Municipal.

#### N.11. TRAMITACION DE LICENCIAS EN SUELO APTO PARA URBANIZAR.

Mientras no se haya tramitado totalmente el planeamiento más específico que corresponde, con carácter general no se podrán tramitar licencias de obra para este tipo de suelo, salvo en los casos contemplado en el artículo 136 de la Ley del Suelo "Usos y obras provisionales", resolviéndose según el mismo artículo.

#### N.12. NORMATIVA LEGAL DE APLICACION A LAS NORMAS CONTENIDAS EN EL CAPITULO: "PROCEDIMIENTOS".

Se estará a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, así como Reglamentos que la desarrollan.

### CAPITULO III.

#### NORMAS GENERALES DE PROTECCION.

##### N.13. PROTECCION DE CARRETERAS Y CAMINOS.

Para las edificaciones o instalaciones que se pretenden efectuar a lo largo de las carreteras estatales sobre terrenos lindantes con ellas, se cumplirá lo dispuesto en la vigente Ley 25/1.988, de 29 de Julio de Carreteras, aprobado en B.O.E. de 30 de Julio de 1.988.

La "Línea de Edificación" suponen que, desde la misma y hasta el borde exterior de la calzada, queda prohibida toda obra de construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de edificaciones, con la sola excepción de las obras que resalten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las ya existentes.

La línea de edificación quedará sujeta a las siguientes distancias: (medidas perpendicularmente desde la arista exterior de la calzada).

a.) En tramos no urbanos:

- Autovía: 100 metros.

- Carretera Nacional: 50 metros.

- Carretera Comarcal o Local: 18 metros.

b.) En tramos urbanos:

- Autovía: 50 metros.

- Carretera Nacional: 25 metros, si la Ordenanza específica no dice lo contrario.

- Carretera Comarcal o Local: 5 metros, si la ordenación general u Ordenanza específica no dice lo contrario.

##### N.14. PROTECCION DE REDES DE ENERGIA ELÉCTRICA.

En lo referente a servidumbres de líneas eléctricas, distancias a masas arbóreas y alturas sobre viales, se cumplirá lo dispuesto en la siguiente legislación:

- Leyes de Expropiación forzosa y servidumbre de líneas eléctricas de 13 de marzo de 1.966 y 20 de Octubre de 1.966.

- Reglamento de Alta Tensión de 20 de septiembre de 1.973.

- Reglamento de Alta Tensión de 28 de noviembre de 1.968.

La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él dejando a salvo dicha servidumbre.

En todo caso, queda prohibida la plantación de árboles y la construcción de edificios o instalaciones industriales en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menos distancia de la establecida en el Reglamento de Alta Tensión:

Edificios y construcciones: 3'3 + U/100 metros, con mínimo de 5 metros.

Bosque, árboles y masas de arbolado: 1'5 + U/150 metros, con un mínimo de 2 metros.

Siendo U la tensión compuesta en KW.



En las líneas aéreas se tendrá en cuenta para el cómputo de estas distancias la situación respectiva más desfavorable que puedan alcanzar las partes en función de la línea y los árboles, edificios o instalaciones industriales de que se trate.

#### N.15. PROTECCION DE AGUAS Y SUS CAUCES.

15.1. En todo lo referente a la protección de cauces, lagos, abastecimiento de aguas, etc., se cumplirá lo dispuesto en la siguiente legislación:

- Reglamento D. Público Hidráulico, R.D. 849/86, de 11 de abril.

##### 15.2. Protección de cauces públicos.

Las construcciones y urbanizaciones que lindan con los márgenes de arroyos, precisarán el deslinde de las zonas de salvamento con arreglo a las disposiciones vigentes, sin que pueda expedirse ninguna licencia de obras a falta de tal requisito.

En todas las urbanizaciones que lindan con las zonas indicadas la zona de servidumbre de salvamento, medida desde la línea de máxima avenida normal o desde la línea de cornisa natural del terreno en los cauces escarpados, deberá destinarse a espacio libre de uso público. Que se estipulará de acuerdo con el estudio hidrológico que se adjunte.

En caso de predios particulares, será necesario, para edificar en la mencionada zona, la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo, como requisito previo a la licencia y con independencia de otras Autoridades administrativas que procedan.

##### 15.3. Protección de aguas para abastecimiento.

La instalación de nuevas actividades, insalubres o nocivas, que por su emplazamiento o vertido de aguas residuales suponga un riesgo de contaminación o alteración de la potabilidad de aguas destinadas al abastecimiento público o privado, no podrán autorizarse si no se han cumplido las condiciones señaladas en el Reglamento de Policía de Aguas y sus Cauces y demás normativas aplicables.

Las condiciones de depuración y los límites de toxicidad se regularán según el Reglamento de Actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas, de 30 de noviembre de 1.961 y Normas Complementarias para su aplicación, de 15 de marzo de 1.963.

##### 15.4. Protección de aguas ante vertidos industriales.

Las explotaciones mineras o cualquier otra calificada como nociva, deberán estar dotadas de dispositivos de depuración mecánicos, químicos o físico-químicos para eliminar de sus aguas residuales los elementos nocivos que puedan ser perjudiciales para los distintos asentamientos situados bajo aguas o en la proximidad del lugar en que se efectúe el vertido, o para la riqueza piscícola, pecuaria, agrícola o forestal.

#### N.16. PROTECCION DE LA FLORA Y FAUNA.

Además de las determinaciones contenidas en este capítulo, será de aplicación la siguiente legislación:

- Ley de Montes, de 8 de Junio de 1.957 (artículos 81 a 86).

- Ley de Incendios forestales de 5 de Diciembre de 1.969.

- Reglamento sobre Incendios Forestales de 23 de Diciembre de 1.972.

- Ley de Caza de 4 de Abril de 1.970. (Arts, 8 a 15, 23 a 27, 29 a 33 y 40 a 48).

- Decreto de protección de determinadas especies de animales salvajes de 5 de Octubre de 1.973.

- Ley de pesca fluvial de 20 de Febrero de 1.942 (Arts 1 a 11, 28 a 36 y 59 a 61).

- Normas para la protección de la riqueza piscícola en aguas continentales, Decreto de 13 de Mayo de 1.953.

- Normas sobre aplicación de la vigente Ley de pesca fluvial y Reglamento de la misma, en relación con la alteración de las condiciones biológicas, físicas o químicas de las masas de aguas continentales, de sus cauces y riberas.

- Ordenación zootécnico-sanitaria de las factorías piscícolas instaladas en aguas continentales, Orden de 24 de Enero de 1.974.

#### N.17. PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE.

17.1. Además de las determinaciones contenidas en este capítulo y de las específicas señaladas para cada categoría de suelo, en todo el territorio del Municipio de Maracena será de aplicación la siguiente legislación:

- Ley de Protección del ambiente atmosférico, de 22 de Diciembre de 1.972 y Decreto 823 de 1.975, que la desarrolla.

- Prevención y corrección de la contaminación atmosférica de origen industrial. Orden de Octubre de 1.976.

- Características, calidades y condiciones de empleo de carburantes y combustibles. Decreto 2204/1.975 de 23 de Agosto.

- Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas. Decreto 2.414/1.961 de 30 de Noviembre.

- Instrucción que dicta normas complementarias para la aplicación del Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

- Ley de recogida y tratamiento de los desechos y residuos sólidos urbanos, de 19 de Noviembre de 1.975.

##### 17.2. Licencias.

Toda actividad, apertura y funcionamiento de actividades, estén o no incluidos en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, requerirá la licencia municipal correspondiente de acuerdo con el procedimiento fijado en los artículos 3 y siguientes de la Instrucción que dicta Normas complementarias para la aplicación del citado reglamento.

##### 17.3. Actividades Molestas.

En relación con el emplazamiento de esta clase de actividades habrá de tenerse en cuenta, para la concesión de licencia y, en todo caso, para su funcionamiento, que las chimeneas, vehículos y demás actividades que puedan producir humos, polvo o ruidos, deberán dotarse inexcusablemente de los elementos correctores necesarios para evitar molestias al vecindario.

Las actividades cuyo objeto sea almacenar o expender mercancías de fácil descomposición (pescaderías,

carnicerías, etc.), situadas dentro del suelo calificado como urbano por estas Normas, deberán estar dotadas obligatoriamente de cámaras frigoríficas de dimensiones apropiadas.

Queda terminantemente prohibido en lo sucesivo el establecimiento de vaquerías, establos, cuadras y corrales de ganado y aves dentro de las áreas calificadas como suelo urbano y apto para la urbanización.

En los comercios, casas-habitación, edificios y locales públicos en general, no podrán instalarse en lo sucesivo motores fijos, cualquiera que sea su potencia, sin la previa autorización municipal.

#### 17.4. Actividades Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Ninguna de las actividades que puedan ser calificadas como nociva, insalubre o peligrosa, podrá situarse dentro del suelo clasificado como Urbano o Apto para Urbanizar, por las presentes Normas fuera del suelo previsto como industrial.

Las industrias fabriles que deban ser consideradas como insalubres o peligrosas sólo podrán emplazarse a una distancia superior a los dos mil metros a contar desde el perímetro de delimitación del suelo calificado como Urbano o Apto para Urbanizar por estas Normas. Tampoco podrán emplazarse dentro de las áreas de suelo calificado como Suelo No Urbanizable Protegido en cualquiera de sus tipos.

### N.18 PROTECCION DE LOS ECOSISTEMAS. LA AMBIENTACION NATURAL Y EL PAISAJE.

18.1. Por la Corporación Municipal y demás Organismos competentes no se concederán licencia a todo proyecto o acto que tienda a la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje o su ambientación dentro de la naturaleza.

Toda actuación que pueda alterar de modo importantes el equilibrio ecológico, al paisaje natural o introduzca cambios sustanciales en la geomorfología, necesitará presentar un estudio de sus incidencias ante la Comisión Provincial de Urbanismo, previo a la obtención de la correspondiente licencia.

#### 18.2. Trazado de viales.

Se evitará la desaparición de la capa vegetal en la zona lindante con carreteras y caminos de nuevo trazado, reponiendo aquellas franjas que por causas constructivas hayan resultado dañadas o deterioradas.

Los desmontes y terraplenes deberán ser tratados adecuadamente con jardinería o arbolado, al objeto de restaurar las condiciones naturales del paisaje.

#### 18.3. Canteras y explotaciones.

Antes de proceder a la concesión de licencias para explotación a cielo abierto de los recursos naturales del subsuelo, se compararán los beneficios económicos y sociales de las instalaciones con los perjuicios paisajísticos, eligiendo estudios sobre las variaciones que se introducen en la ecología de la zona.

Las canteras y demás explotaciones mineras que cesen en su actividad, se verán obligadas a restituir el paisaje natural suprimiendo taludes y terraplenes y reponiendo la capa vegetal y flora.

La garantía de la restitución paisajística natural, se realizará mediante aval bancario cuya cantidad ascen-

derá a la que resulte de la restitución teórica durante un período de un año, según estudio técnico realizado al respecto. La concesión de licencia se realizará por un período de un año, prorrogable tantos como avales al respecto se realicen.

#### 18.4. Repoblaciones forestales.

Simultáneamente a la rentabilidad de las repoblaciones forestales hechas con especies exóticas y de fácil crecimiento, se valorará la promoción e investigación sobre el mejoramiento de las especies autóctonas y tradicionales de la zona.

#### 18.5. Construcciones.

No se autorizarán las construcciones cuyas cubiertas puedan producir reflejos de sol, tengan brillo metálico o cuyo color o textura supongan una ruptura del tono dominante en el resto de las edificaciones.

Las edificaciones para servicios de carreteras que se construyan en sus zonas de protección e influencia deberán ser proyectadas teniendo en cuenta el carácter del paisaje existente en la zona con el fin de que formen un conjunto armónico con el mismo.

#### 18.6. Anuncios y carteles.

La colocación de anuncios en la zona de servidumbre de las carreteras estará a lo dispuesto en el Decreto 1.953/1.962, y Ordenes de 22 de Agosto de 1.962 y 8 de Febrero de 1.965, así como en el Decreto 917/1.967, de 20 de Abril.

Fuera de la zona de servidumbre de las carreteras se prohibirá todo tipo de anuncios que se hayan plantado directamente sobre rocas, taludes, etc., y los carteles que constituyan un atentado contra la naturaleza.

#### 18.7. Basureros, vertederos y depósitos.

Se regularán de acuerdo con lo contemplado en la Ley de Recogida y tratamiento de los desecho y residuos sólidos urbanos.

Los depósitos o vertederos controlados tendrán la consideración de actividad molesta, insalubre, nociva o peligrosa y las licencias necesarias para su concesión e instalación se tramitarán de acuerdo con lo previsto en las Normas que regulan dichas actividades.

En todo caso, no podrán situarse dentro de las áreas calificadas por estas Normas como: Suelo Urbano, Apto para urbanizar y Suelo no urbanizable.

Se situarán en lugares poco visibles, tanto desde las carreteras como desde los caminos forestales y, para los basureros, se exigirá además un informe previo a fin de comprobar que los vientos dominantes no puedan llevar olores al núcleo habitando más próximo o a las vías de circulación rodada o peatonal.

### TITULO II: NORMAS GENERALES DE EDIFICACION Y URBANIZACION.

Estas Normas Generales complementan a las Normas Específicas para cada tipo de suelo, por lo tanto, cualquier actuación deberá ajustarse a las primeras en los casos de inexistencia de normativa u ordenanza específica.



#### CAPITULO IV: REFERENTE A EDIFICACION.

##### N.19. SOLAR EDIFICABLE.

A efectos de estas Normas Subsidiarias, tendrán la calificación de Solar las superficies de suelo urbano que reúnan simultáneamente los siguientes requisitos:

- Acceso rodado o peatonal.
- Abastecimiento de agua, desde la red municipal.
- Evacuación de aguas residuales a la red municipal de alcantarillado.
- Suministro de energía eléctrica.
- Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.
- Encintado y terminación de aceras.
- Alumbrado público.
- Protección contra incendios.
- Telefónica.

##### N.20. DEFINICIONES.

A efectos de la aplicación de las Ordenanzas y Normas de edificación, cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican, tendrán el significado que taxativamente se expresa a continuación.

###### 20.1. Alineaciones oficiales.

Son las líneas que se fijan como tales en los planos de alineaciones o Estudios de Detalle o Planes Especiales que se redacten y que fijen el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores, públicos o privados, viales, calles y plazas.

###### 20.2. Alineaciones actuales.

Son los linderos de las fincas con los viales existentes.

###### 20.3. Fincas fuera de línea.

Son aquellas en que la alineación oficial corta la superficie de la finca limitada por las alineaciones oficiales.

###### 20.4. Rasantes oficiales.

Son los perfiles longitudinales de las vías, calles o plazas definidos en los documentos oficiales vigentes, Estudios de Detalle o Proyectos de Urbanización.

###### 20.5. Rasante del terreno.

Es un plano teórico adaptado a la configuración definitiva del terreno a partir del cual se medirán las alturas permitidas para cada edificio, en el caso de que éste, por su topografía, se separe de las alineaciones oficiales.

Cuando dicha rasante altere la configuración natural del terreno, deberá quedar fijada por el correspondiente proyecto de movimiento de tierras para el que se solicitará licencia previa o simultánea al de edificación o urbanización.

No obstante, la alteración máxima en parcela individual será de más o menos 0'20 m., en línea de fachada y de más o menos 0'20 m., en línea posterior paralela a fachada. Estos dos puntos conforman una rasante imaginaria que será la rasante oficial del terreno.

###### 20.6. Parcela edificable.

Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

###### 20.7. Parcela mínima.

Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones y que reúna los requisitos mínimos de geometría, superficie y edificabilidad especificados para cada zona.

###### 20.8. Retranqueo.

Es el espacio de terreno comprendido entre la alineación oficial y el plano de fachada, que incluye cualquier saliente o voladizo de la misma.

Se puede fijar también por los restantes linderos de la parcela en la respectiva ordenanza específica.

###### 20.9. Altura de la edificación.

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno, en su caso, en contacto con la edificación, a la cara superior del forjado que conforma el techo de la última planta.

También es el número máximo de plantas de la edificación, incluyendo la planta baja y ático si lo hubiese legalmente. No se incluye la que pudiera surgir bajo cubierta según un plano inclinado a 30 grados. Este, formal y estéticamente, estará bajo la cubierta de teja del edificio. Por lo tanto, no se podrán abrir huecos en un plano vertical, sino sólo en el mismo plano de la cubierta del edificio. La planta ático se retranqueará de fachada al menos tres metros a contar desde la alineación oficial.

20.10. Altura de la edificación entre calles situadas a distintas cotas.

En cualquier caso será la estipulada por su ordenanza correspondiente. No obstante, si el número de altura fuese diferente para cada una de las calles deberá tramitarse Estudio de Detalle para ordenación de volúmenes al objeto de no establecer medianerías vistas.

20.11. Altura de edificios con fachada opuesta a calles con ordenanzas edificatorias diferentes.

En este caso, se tomará para cada calle la altura correspondiente.

Estas alturas solo podrán mantenerse en una profundidad máxima igual a la mitad del fondo de la parcela, sin establecer medianerías vistas.

De igual manera se procederá en edificios con fachadas opuestas a calles del mismo o distinto orden y cuyas rasantes den lugar a diferencia de plantas teniendo asimismo en cuenta que los fondos mínimos edificables rigen para la proyección horizontal de parcela.

###### 20.12. Edificaciones con fachada a otra plaza.

La altura de las edificaciones en una plaza será la correspondiente a la calle de mayor ancho que a ella afluya, hasta una longitud de 15 metros desde la alineación de dicha plaza.

20.13. Profundidad máxima en que se conserva la altura de la edificación.

En todos los casos la altura fijada para un ancho de calles o plaza sólo podrá mantenerse hasta el eje de la manzana, continuándose el resto de la edificación con la altura correspondiente a las de otras calles.

###### 20.14. Altura libre de pisos.

Es la distancia entre la cara inferior del techo y el pavimento del piso totalmente terminado.

###### 20.15. Altura de pisos o plantas.

Es la distancia entre las caras inferiores o superiores de dos forjados o suelos consecutivos, es decir, de suelo a suelo totalmente terminada.

###### 20.16. Superficie ocupada.

Es la comprendida dentro de los límites de propiedad definidos por la proyección vertical, sobre un pla-

no horizontal, de las líneas externas de toda la construcción sobre parcela privada (solar).

#### 20.17. Superficie construida o edificada.

En cada planta, es la comprendida dentro del perímetro de la superficie ocupada por la construcción, incluyendo la totalidad de la superficie de voladizos o terrazas cubiertas cuando estén cerradas por dos de sus lados. En el caso de balcones o terrazas cubiertas abiertas, computará el 50 por 100 de su superficie.

#### 20.18. Edificabilidades pormenorizada o neta y global.

Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área del suelo.

La edificabilidad será neta, si no se dice lo contrario, y se define como la relación entre la superficie total construida, en M<sup>2</sup>., y la superficie de la parcela edificable, esto es, una vez deducidas las superficies ocupadas por viales y las cesiones o reservas para usos públicos prevista en las NN.SS.

La edificabilidad global se define con la misma relación pero sobre parcela bruta sin deducción de viales ni espacios dotacionales.

No se computarán, a efectos de edificabilidad, los soportales y la parte diáfana de la edificación en contacto con las fachadas exteriores, siempre que no posean ningún tipo de cerramiento y sean de libre acceso al público, ni los sótanos y semisótanos, que queden a una altura sobre rasante igual o inferior a 1.40 m., más el canto del forjado del piso. Entendiéndose ésta como la altura máxima permitida para la consideración de planta semisótano que no computa una edificabilidad ni número de plantas. Tampoco computarán las construcciones permitidas por encima de la altura que se regulan en las Ordenanzas 20.9 y 20.20. En la medición se incluirán también los cuerpos volados cerrados y el 50% de las terrazas cerradas por uno o dos de sus costados.

Asimismo, computan al 50% los corredores y distribuidores a pisos abiertos al exterior.

20.19. Adquisición del aprovechamiento urbanístico permitido por el Plan. Valor del suelo apto para urbanizar.

1.- Adquisición del aprovechamiento urbanístico permitido por el Plan:

En suelo urbano sin delimitación de Unidades de Ejecución con usos pormenorizados Manzana Cerrada Extensiva I y/o Manzana Bloque Abierta, podrá alcanzarse el 100 % del aprovechamiento permitido por el Plan, mediante Compensación Económica Sustitutoria, de acuerdo con la Ordenanza Fiscal que a tal efecto se aprobará.

#### 20.20. Sótanos y semisótanos.

Se entiende por SOTANO la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos a menos de 0.25, por encima de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, pudiéndose ocupar el 100% de la parcela, sin computar edificabilidad.

Se entiende por SEMISOTANO la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, siempre que su techo, parte interior del forja-

do, se encuentre situado entre 0.25 metros y 1.40 metros, por encima de la rasante. Pudiendo ocupar solamente lo establecido en las ordenanzas respectivas para el suelo en que se ubique, denominado como "ocupación en planta baja". Tampoco computará edificabilidad.

20.21. Construcciones permitidas por encima de la altura.

Se entienden así los elementos singulares tales como casetas de ascensor, escaleras de acceso a terrazas, depósitos elevados, elementos singulares, etc., que necesariamente quedarán en la planta descrita en la Norma N.20.9, aún cuando sobrepase la inclinación de 30 grados, pero sin llegar a 45 grados, que se conforma imaginariamente y no a contar desde la línea de fachada al punto más alto del elemento singular.

#### 20.22. Pasajes comerciales.

Son espacios cubiertos en planta baja de uso público para acceso exclusivamente a locales comerciales.

Se permitirán pasajes comerciales, sin circulación rodada, con arreglo a las siguientes condiciones.

Su altura libre, será semejante a la de la planta o plantas comerciales.

Su ancho no será inferior a 4 m.

### N.21. ALTURA DE EDIFICACIONES.

#### 21.1. Determinación de alturas.

21.1.1. Para la medición de altura se establecen dos tipos de determinaciones: por número de planta y por distancia vertical. Cuando las ordenanzas particulares de cada zona señalen ambos parámetros, habrá de respetarse los dos.

Para determinar la altura de un edificio, se tomará esta por la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, desde la rasante de la acera o del terreno hasta la cara superior del alero.

21.1.2. En las calles con declive, al altura de la edificación se medirán en el punto medio de la fachada, si esta no excede de 25 metros de longitud. Si sobrepasa dicha dimensión, se medirá desde los 10 metros, contados desde el punto más bajo, permitiéndose el escalonado correspondiente a partir de los 20 metros.

En ningún caso las diferentes de cota de rasante entre los extremos de un escalón de fachada y su punto medio, podrán ser superiores a 75 cms., a efectos de la medición de alturas.

21.1.3. En caso de que por tratarse de un mismo edificio que de fachada a varias calles en declive y no sea posible su escalonamiento, deberá retranquearse la planta correspondiente de tal forma que sus cerramientos y forjado no sobresalgan por encima de un plano inclinado a 45 grados a partir de la línea de máxima altura permitida en la fachada correspondiente.

21.1.4. En caso de edificación aislada, la altura máxima deberá cumplirse en cualquier fachada o escalón de esta. Medida en su punto medio y a partir de la cota del terreno.

21.1.5. En ningún caso, la altura de la edificación medida de acuerdo con los apartados anteriores, será superior a la máxima fijada para cada zona.



**21.2. Altura de pisos.**

La mínima/máxima alturas libres de pisos serán las siguientes:

- En plantas destinadas a vivienda: 2.50 metros/e metros.

- En locales comerciales: 3.00 metros/4.00 metros.

- En garajes y aparcamientos: 2.20 metros/3 metros.

- En edificios industriales: 3.00 metros (reales o teóricos por planta).

Las alturas máximas se limitan en función de la ubicación de la planta:

- Planta baja: 4.00 metros.

- Planta superior: 3.00 metros.

**21.3. Entreplantas.**

En las plantas bajas, que no sean viviendas, se permiten entreplantas, no pudiendo ocupar más del 50% de la superficie del local, siendo la altura libre de cada una de ellas igual o mayor a 2.20 metros., con la limitación total establecidas en la Norma N.2.1.2. debiendo retranquearse de la línea de fachada al menos 3 metros.

Retranqueándose siempre de la fachada o alineación 3 metros como mínimo y teniendo su acceso exclusivamente por el local sobre el que se sitúe.

**21.4. Planta ático.**

Se entiende por planta ático aquella que si se permitiera, conforma la última planta de la edificación, cuyos paramentos exteriores quedan retranqueados respecto a la alineación de fachada, al menos una longitud igual a la altura libre de la planta ático.

Pudiéndose alinear a fachada, al objeto de tapar mediciones vistas, en una longitud no mayor de cinco metros a contar desde la línea de separación de las medianerías de edificaciones colindantes.

En el caso de edificaciones con mayor altura y con medianerías vistas existentes, obligatoriamente la planta ático deberá tratar de ocultar la misma de acuerdo con las ordenanzas edificatorias que le afecten.

En viviendas unifamiliares el retranqueo mínimo a línea de fachada principal e interior será de 1.50 metros.

**N.22. ENTRANTES, SALIENTES Y VUELOS.****22.1. Generalidades.**

No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que con los vuelos que se fijan en estas Normas.

En las zonas que se establezcan retranqueos obligatorios, no podrá ocuparse el terreno que determine el retranqueo de la alineación de la fachada con ninguna construcción privada, incluidas las subterráneas, aunque se destinen a aparcamientos.

Los entrantes a partir de la rasante de la calle o terreno y por debajo de este (patio inglés), estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas.

**22.2. Retranqueos.**

Se permitirá el retranqueo de las construcciones, respecto de la alineación oficial, siempre que no dejen medianerías al descubierto, pudiéndose admitir su conversión en fachada o su decoración con los mismo materiales y características de las fachadas existentes.

Dichos retranqueos podrán alterar la máxima altura de edificación permitida y la máxima edificabilidad permitida, siempre y cuando se cumpla lo especificado en las Normas específicas para suelo urbano.

**22.3. Cuerpos volados cerrados.**

No se permitirán vuelos cerrados en calles con ancho inferior a 8 metros.

El saliente de la línea de fachada no será mayor de 1/10 de la anchura de la calle, siendo el límite superior a 1 metro.

La longitud máxima de los cuerpos volados cerrados será como máximo del 60% de la longitud de la fachada.

Quedarán separados de la finca colindante una longitud igual al vuelo en cada punto.

En todo caso, el saliente deberá quedar remetido a 0.20 metros como mínimo de la línea de bordillo.

En edificaciones en esquina podrá acumularse indistintamente los voladizos correspondientes a cada una de ellas.

**22.4. Balcones o voladizos abiertos.**

Se admiten voladizos abiertos o balcones, fuera de la alineación oficial, con las siguientes limitaciones:

- Se dispondrán a una altura no inferior a 3.50 metros sobre la rasante, o de 3.00 metros si se trata de vuelos en calles peatonales o con aceras de ancho doble del vuelo permitido.

- El vuelo máximo permitido será el siguiente, si no se estipula lo contrario en las Ordenanzas específicas:

a.) En calles con acerado: 10% del ancho de la calle, sin que sea superior al 85% del ancho de la acera.

b.) En calles peatonales: 10% del ancho de la calle.

c.) En calles sin acerado, con tráfico rodado: 5% del ancho de la calle.

- En ningún caso el vuelo permitido podrá sobrepasar 1.00 metros.

- Los vuelos se separarán un mínimo de 60 cms., respecto de las medianerías.

- Su longitud máxima será del 35% de la longitud total de la fachada.

**22.5. Miradores.**

Fuera de las alineaciones oficiales, se permitirán miradores con las mismas condiciones señaladas para los balcones y vuelos abiertos, entendiéndose como mirador aquel vuelo cerrado con acristalamiento transparente y traslúcido en más de un 80% de sus paramentos verticales.

**22.6. Salientes no estructurales.**

Los salientes no estructurales, rótulos, marquesinas, portadas, motivos decorativos, anuncios o cualquier elemento similar que se instale en la fachada, habrán de situarse a una altura superior a 3.00 metros por encima de cualquier punto de la rasante de la acera o calzada y no deberán exceder del vuelo máximo autorizado, respetando en todo caso el terreno.

Las jambas de portadas y huecos podrán sobresalir de la alineación oficial, lo que se especifique en esta misma Norma.

Queda prohibido que las puertas de las plantas bajas abran a la calle con ocupación de la misma. Cuando por normas de rango superior o complementarias a



estas, sea obligatorio que no abran hacia dentro, deberán quedar remetidas en la fachada.

Como mayor concreción se establece lo que sigue:

– Marquesinas y Toldos: En las marquesinas de altura libre mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3.00 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0.40 metros respetando en todo caso el arbolado. Las aguas no podrán verter a la vía pública.

– En las zonas del casco consolidado, las marquesinas respetarán en cualquier caso la composición y materiales de la fachada del edificio tendiendo en cuenta la estructura visible del mismo, de tal modo que no se superpongan ni oculten a pilastras, jambas, dinteles o arcos.

En los toldos, la altura mínima libre sobre la rasante de la acera será de 3 metros, pudiendo admitirse elementos colgantes no rígidos, que dejen libre una altura de 2.50 metros.

Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0.40 metros, respetando en todo caso el arbolado. Se prohíbe los apoyos en calzada o acera de carácter definitivo.

– Portadas, escaparates y vitrinas: Tanto en la decoración de la planta baja de los locales comerciales, industriales, de oficina, o análogos como en la de los huecos del portal, sólo es permisible sobresalir de la alineación oficial 0.14 metros en calles de hasta 15 metros de ancho y 0.24 metros en calles de más de 15 metros.

Estas instalaciones respetarán la decoración del hueco del portal, sin ocultar ninguna de sus partes.

Únicamente, en condiciones especiales en que pueda conseguirse una ordenación de conjunto, podrán consentirse previo informe técnico municipal favorable, el exceso de ocupación de dicha superficie de fachada.

La decoración publicitaria de los establecimientos comerciales (escaparates, vidrieras y rótulos) situados en zona del casco antiguo o de protección histórico-artístico, se desarrollarán en los huecos de la planta baja, dejando libre y sin superposición de otros materiales que los propios del conjunto de la fachada, las jambas entre los mismos y los dinteles o arcos.

Encima del paramento de estas jambas, dinteles o arcos, pilastras o muros de fachada, se podrán colocar solamente discretos rótulos de letras sueltas en hierro forjado, bronce u otro material de calidad, y en ningún caso "neón", plástico etc.

En los proyectos de instalaciones comerciales, deberán figurar el plano de la fachada completa del edificio, a escala no menor de 1:20 y una fotografía de la misma, sea cual sea el interés artístico que presente.

– Anuncios y muestras: Un saliente máximo será igual al de las portadas debiendo cumplir además las siguientes prescripciones

– Quedan prohibidos los anuncios en tela y otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética.

– En planta baja, podrá únicamente ocupar un franja de ancho inferior a 0.90 metros, situada sobre el dintel de los huecos, y sin cubrir estos. Deberán quedar a

una distancia superior a 0.50 metros, del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, con una dimensión máxima de 0.25 por 0.25 y 0.02 metros de grueso, podrán situarse las jambas.

– No se permitirán en la zona del casco antiguo así como en la zona de transición de casco actual, más que las de letras sueltas de tipo clásico, superpuestas directamente a la fachada, o bien de hierro forjado, o aquellas que a juicio del Ayuntamiento, armonicen con la edificación.

– Los anuncios podrán colocarse como coronación de los edificios, pudiendo cubrir toda la longitud de la fachada, con una altura no superior al décimo de la que tenga la finca, debiendo estar ejecutados con letra suelta.

– En los edificios exclusivos, con usos de espectáculo, comercial o industrial, en la parte correspondiente de fachada, podrá instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos, o huecos, o descompongan la ordenación de la fachada.

– Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior de 3 metros sobre la rasante de la calle o terreno.

Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o en general de los usuarios de los locales con huecos situados en el área de influencia del anuncio.

– En las medianerías que queden al descubierto se prohibirá toda clase de muestras o anuncios.

– Banderines: En cualquier punto de la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3 metros.

Su saliente máximo será igual al fijado para los balcones, debiendo ser de 0.80 metros, en calles de ancho inferior a 12 metros y podrán tener una altura máxima de 0.90 metros.

En las zonas del casco antiguo, así como transición de casco se permitirán las verticales con altura no superior a 0.90 metros, siendo obligatoriamente de hierro forjado o madera y con saliente máximo igual al fijado para los balcones, y de 0.80 metros, en calles de ancho inferior a 12 metros.

Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a 3 metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios, o en general de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de 5 metros del anuncio.

## N.23. PATIOS.

### 23.1. Patios interiores o de parcela.

En edificios de nueva planta cuyo uso sea el de vivienda, los patios interiores de parcela o de luca, tendrán una superficie no inferior a 9 M<sup>2</sup>., y un lado mínimo de 3 metros. En cualquier caso, se podrá inscribir, a lo largo de toda la altura del patio, un círculo de 3 metros de diámetro. No obstante, las dimensiones de

los patios cerrados se exigirá que las luces rectas de los locales habitables sean al menos un cuarto de la altura del muro frontero, contada desde el nivel del suelo de estos locales hasta su coronación o hasta el límite de la altura máxima autorizable, si dicho muro frontero no alcanza esta altura permitida. La dimensión mínima será de 3 metros.

Cuando el patio tenga una de sus dimensiones mayor longitud que la mínima establecida, podrá reducirse la distancia entre los lados opuestos en la otra dimensión 0,30 metros por cada metro completo que la primera exceda de dicho mínimo con un límite de 1/5 de la altura de la edificación.

Los huecos de las escaleras retendrán luces rectas con un mínimo de 3 metros. La forma de la planta del patio será tal que permita se trace en ella una circunferencia de tres metros de diámetro, como mínimo, a estos efectos, se entiende por luz recta la longitud de la perpendicular al paramento exterior medida en el eje del hueco hasta el muro o lindero más próximo.

#### 23.2. Patios abiertos a fachada.

En edificación en manzana cerrada, siempre que así lo admita el Ayuntamiento, previa presentación de propuesta, se admiten patios abiertos a fachada siempre que se cumpla lo siguiente:

- Su anchura mínima será de tres metros.
- Su fondo máximo no será superior a su anchura. (Fachada)
- No deberán crear medianerías vistas de los edificios colindantes.
- En la planta baja, en caso de que existan, irán cerrados mediante paramento opaco hasta una altura de tres metros como mínimo.
- No podrán abrir a ellos terrazas lavadero ni se dispondrán tendereros.
- Su tratamiento será similar al del resto de la fachada del edificio, formando falsa fachada, a partir de la planta baja.

#### 23.3. Patios mancomunados.

Se consiente la mancomunidad de patios ajustándose a las siguientes normas:

- La mancomunidad habrá de establecerse constituyendo mediante escritura pública un derecho real de servidumbre sobre los solares afectados, e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.
- No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las fincas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

### N. 24. TRATAMIENTOS ESTÉTICOS.

#### A) FACHADAS.

##### Suelo Urbano.

El tratamiento de las fachadas, en el suelo urbano, calificado actualmente como consolidado, se realizará de tal forma que se integre totalmente con la tipología y composición tradicional de los edificios del núcleo consolidado. La composición de huecos se realizará de tal forma que predominen los elementos verticales sobre los horizontales.

Los materiales a emplear serán los tradicionales, es decir, enfoscados, estucados, pinturas en tonalidades claras tipo pastel, ladrillos no vidriados, cerrajería tradicional o similar, etc.

En cualquier caso, al objeto de mantener la edificación tradicional en cuanto a tipología de fachadas y elementos integrantes de la misma, en el suelo urbano colmatado por la edificación, en edificaciones existentes sobre las que se quiera actuar bien mediante reforma o rehabilitación, bien mediante demolición y nueva planta, como condición previa a la obtención de licencia de obra, habrá de presentarse la siguiente documentación:

- Reportaje fotográfico de fachada.
- Documento que relacione la composición de la fachada, elementos ornamentales, cerrajerías, etc.

En función de dichos documentos, el Ayuntamiento establecerá la necesidad o no de su recuperación al objeto de mantener la tipología y morfología tradicional del suelo actualmente colmatado por la edificación.

En cualquier caso, y dada la existencia de edificaciones sin interés tipológico, como paso previo al inicio de los trabajos de redacción de proyectos en esta zona, el técnico redactor llegará a ponerse en contacto con la Oficina Técnica Municipal, al objeto de establecer el contenido de la documentación necesaria al efecto, si procede.

No obstante, este criterio compositivo no impide cualquier otro tratamiento que pueda integrarse compositivamente con el modelo tradicional. En tal caso, será necesaria la presentación previa al proyecto de edificación de documentación gráfica suficiente cuyo objetivo sería su aprobación por parte de la Oficina Técnica Municipal.

Con carácter general y sin perjuicio de lo anterior quedan prohibidos los tratamientos mediante elementos cerámicos vidriados.

Cualquier actuación edificatoria perimetral que conforme algún espacio libre público deberá realizarse con bajo comercial y galería pública a fachada, porticada con arcos de medio punto a concretar el diseño con la Oficina Técnica Municipal.

Los bajos comerciales de cualquier actuación edificatoria deberán ser tratados en su integridad.

##### Resto de suelo.

En el resto del suelo urbano o apto para urbanizar, aun cuando el criterio general es el explicitado anteriormente, podrán proponerse nuevos modelos tipológicos de acuerdo con las nuevas tecnologías, siempre y cuando su aplicación se entienda dentro del marco compositivo de partida.

Cualquier actuación edificatoria perimetral que conforme algún espacio libre público deberá realizarse con bajo comercial y galería pública a fachada, porticada con arcos de medio punto o similar, a concretar el diseño con la Oficina Técnica Municipal.

Los bajos comerciales de cualquier actuación edificatoria deberán ser tratados en su integridad.

#### B) CERRAMIENTOS Y CERCAS.

Todo terreno en suelo urbano o solar deberá estar vallado y cerrado. El cercado permanente será de dos



metros de altura, ejecutado con material y espesores convenientes para asegurar su solidez y conservación en buen estado.

El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial. Al producirse la apertura de nuevas vías o derribo de cualquier construcción, los propietarios de los solares tendrán la obligación de cercarlos en el plazo de dos meses a partir de la terminación de las obras de pavimentación o de la terminación del derribo sin que se prevea una construcción inmediata.

En las zonas de edificios, residenciales o industriales, aislados o retranqueados, las cercas que limitan las fincas, cuando sean opacas sólo podrán tener la altura de un metro sobre el nivel natural del terreno, pero podrán elevarse hasta los tres metros las rejas u otra construcción permeable visualmente si bien con posibilidad de plantación de arbusto o setos.

En la separación de patios colindantes de diferentes fincas el cerramiento de la medianería tendrá una altura máxima de tres metros a contar desde la rasante del patio más bajo. En caso de existir diferencia de rasante entre los dos patios, el muro de separación entre ambos no podrá exceder de dos metros desde la rasante el patio más alto.

#### N.25. SERVIDUMBRES URBANAS.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad.

#### N.26. OBRAS EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION.

En los edificios que queden explícitamente fuera de ordenación por estar disconforme con los planeamientos de estas NN.SS., no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

Las obras de reforma interior en estos casos, sólo se autorizarán cuando la altura libre de pisos sea superior a 2.40 metros.

A estos efectos se considerarán obras de consolidación aquellas que afecten a elementos de estructuras, cimientos, pilares, muros resistentes, jácenas, forjados y armaduras de cubierta.

#### N.27. OBRAS DE CONSERVACION DE EDIFICIOS.

Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de seguridad, higiene y ornato.

Los propietarios vendrán obligados a proceder a su reparación y saneamiento siempre que lo disponga la Autoridad Municipal, previo justificado informe técnico.

#### N.28. CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS Y MÍNIMAS DE LOS EDIFICIOS.

##### 28.1. Abastecimiento de agua y saneamiento.

Todo edificios de viviendas deberá tener en su interior agua corriente potable. Las viviendas tendrán una

dotación mínima de 200 litros/habitantes/día. Asimismo, contarán con red de saneamiento entroncada con la red municipal.

##### 28.2. Suministro de energía eléctrica.

Todo edificio estará dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica, la cual cumplirá la Reglamentación vigente sobre la materia.

##### 28.3. Condiciones mínimas de las viviendas.

Toda vivienda familiar, además de cumplir con la Normativa relativa a uso específico, se compondrá, como mínimo, de cocina, estar-comedor, dormitorio, cuarto de aseo con lavabo, inodoro, ducha y zona de lavadero con tendedero, la cual podrá ubicarse en la terraza del edificio sin ser visible desde el exterior. Las habitaciones dormitorios serán independientes entre sí de forma que no sirvan de paso a otras. Asimismo deberá contar con una plaza de garage por vivienda o por cada 200 M2 construidos destinados a otros usos.

La distribución interior de las viviendas deberá ser tal que todas las piezas habitables tengan luz y ventilación directas, a excepción de los cuartos de aseo, los cuales podrán ventilar mediante conductos provistos, en cubierta, de aspirador estático.

La altura mínima libre de todas las habitaciones será de 2.50 metros y la anchura mínima de los pasillos y escaleras 0.95 metros.

En las casas colectivas o plurifamiliares, las escaleras tendrán necesariamente iluminación y ventilación directa con el espacio exterior en todas sus plantas, con una superficie mínima de ventilación de 500 centímetros cuadrados y una superficie mínima de iluminación de 1 M2. En edificios de vivienda unifamiliar las escaleras interiores podrán no tener huecos de iluminación o ventilación. En edificios de hasta tres plantas, sin contar la planta baja, se permiten escaleras con ventilación e iluminación cenital por medio de lucernarios. En este caso, el hueco central quedará libre en toda su altura con una superficie mínima de 0.50 m2 y ancho mínimo de 25 cms.

En cuanto al acceso común y elementos de comunicación horizontal y vertical se estará a lo dispuesto en la Ordenanza de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.

En edificación, no se permiten viviendas interiores, entendiéndose por vivienda exterior aquella que como mínimo dispone de un dormitorio o estancia con fachada a vía pública.

Al entender su carácter residencial temporal se permite, por cada actuación y por cada planta, una vivienda interior, tipo apartamento, con un máximo de un dormitorio. Esta vivienda siempre tendrá que cumplir con las Condiciones Mínimas de Habitabilidad establecidas legalmente. Orden de 29 de Febrero de 1.944.

Asimismo se define como vivienda exterior, aquella que ofrece al menos dos piezas a un espacio privado de carácter comunitario en donde pueda inscribirse un círculo de ocho metros de diámetro.

En ningún caso, los sótanos y semisótanos podrán destinarse a vivienda, debiendo situarse esta a una altura mínima de 1.40 metros sobre la rasante.



En las viviendas rurales que tengan como anejo la cuadra o el establo, estos deberán independizarse y dotarse de acceso distinto e independiente.

En todo caso, todas las edificaciones de viviendas de nueva planta de Protección Oficial, cumplirán con lo exigido en su normativa específica.

#### 28.4. Condiciones acústicas, aislamiento e incendios.

Toda edificación de nueva planta o de reforma y ampliación cumplirá con lo exigido por las Normas:

1. Norma Básica NBE-CA-81: Condiciones acústicas de los edificios, aprobada por Real Decreto 1.909/1.981, de 24 de Julio y corregida en el BOE de 7 de Octubre de 1.982.

2. Norma Básica de la Edificación: NBE-CT-79, sobre Condiciones Térmicas de los Edificios, aprobada por Real Decreto 2.429/1.973, de 6 de Julio.

3. Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-91, sobre Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios aprobada por Real Decreto 279/1.991, de 1 de Marzo.

### N.29. TIPOS Y USOS DEL SUELO Y DE LA EDIFICACION.

Se definen los siguientes usos del suelo y de la edificación.

#### 29.1. USOS GENÉRICOS.

##### - Uso Básico.

Define el uso a que se destina una unidad o polígono básico, en relación a la actividad a desarrollar de forma genérica.

Estableciendo, asimismo, los diferentes tipos en que se subdivide, los cuales se pueden llamar usos o tipos detallados.

##### - Uso global.

Define el uso a que se destina una unidad o polígono básico, en atención a la tipología edificatoria y uso.

##### - Uso pormenorizado.

Define de forma exhaustiva el uso a que se destina un edificio o instalación ubicada en una unidad o polígono básico.

#### 29.2. USOS BASICOS.

##### I. RESIDENCIAL:

##### - Vivienda unifamiliar.

Se corresponde con el alojamiento familiar en vivienda sobre parcela independiente y exclusiva en tipología de edificación aislada o agrupada horizontalmente con otras edificaciones del mismo o distinto uso.

Entendiendo en cualquier caso que la parcelación podrá o no materializarse en función de las determinaciones del Plan.

##### Tipo 1. Vivienda unifamiliar exclusiva.

En la cual el programa de necesidades no puede albergar otra actividad distinta al alojamiento.

##### Tipo 2. Vivienda unifamiliar no exclusiva.

En la cual el programa de necesidades puede albergar otras actividades compatibles con el uso de alojamiento, siempre que dichas actividades estén vinculadas profesionalmente al titular de la vivienda:

##### - Comercio familiar.

##### - Taller.

##### - Despacho profesional.

Las dos primeras actividades se desarrollarán en planta baja de la edificación, mientras que la tercera podrá ubicarse indistintamente en cualquiera de las otras plantas.

##### Tipo 3. Vivienda unifamiliar de guardería.

Es la vivienda exclusiva destinada a dar alojamiento a un núcleo familiar encargado de la vigilancia, custodia, mantenimiento, etc., de otra instalación con uso distinto al de residencial.

##### - Edificio Plurifamiliar.

Se corresponde con el alojamiento familiar en vivienda agrupada (vertical u horizontalmente) con otras viviendas en un único edificio con núcleo de acceso y elementos comunes a todas ellas.

##### Tipo 1. Edificio plurifamiliar exclusivo.

Su programa de necesidades excluye la posibilidad de desarrollar otra actividad que no esté vinculada directamente al alojamiento.

##### Tipo 2. Edificio plurifamiliar no exclusivo.

Se corresponde con aquel en que su programa de necesidades contempla la posibilidad de destinar ciertos espacios a actividades vinculadas o no profesionalmente al titular de la vivienda:

##### - Comercio.

##### - Taller.

##### - Despacho profesional.

Las dos primeras actividades se desarrollan en planta baja de la edificación, mientras que la tercera podrá ubicarse indistintamente en cualquiera de las plantas.

##### - Alojamiento comunitario.

Se refiere al uso de locales o edificaciones destinadas al alojamiento de personas no vinculadas familiarmente, con carácter permanente y en régimen de comunidad. Su programa de necesidades incluye los espacios comunes necesarios y de instalaciones comunes complementarias.

##### - Alojamiento hotelero.

Se refiere al uso de locales o edificaciones destinadas al alojamiento de transeúntes con carácter de servicio público, sujeto a la legislación específica en materia de hostelería y turismo.

Dicho uso comprende el propio de alojamiento y todas las instalaciones complementarias que hayan de incluirse en el programa de necesidades.

##### II. INDUSTRIAL:

##### - Industria:

En este uso se incluyen todos los establecimientos de carácter industrial cuyas actividades estén dedicadas al conjunto de operaciones destinadas a la obtención y formación de materias o su preparación para posteriores transformaciones, así como envasado, transporte y distribución.

Dichas actividades son las que encontrándose relacionadas en la Clasificación

Nacional de Actividades Económicas, se relacionan en la correspondiente Ordenanza.

##### Tipo 1. Pequeña Industria.

Corresponde con aquella ubicada en planta baja o sótano de edificación con otro uso, en edificios entre medianerías o en nave industrial, con una potencia máxima instalada de 10 CV.

**Tipo 2. Industria Media.**

Corresponde con la instalación industrial en edificio exclusivo, con un potencia máxima de 100 CV.

**Tipo 3. Industria Singular.**

Corresponde con la instalación industrial sobre parcela con edificación, normalmente exente, sin limitación de potencia. Pudiendo estar o no calificada por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

**Tipo 4. Industria agropecuaria.**

Corresponde con la instalación, cuya actividad es la agrícola o ganadera, incluidas las primeras transformaciones de las materias primas.

**- Taller.**

Abarca a las actividades relacionadas con las artes u oficios, que, por no entrañar molestias en viviendas del entorno, pueden ubicarse en zona de uso residencial destinados solamente a:

- Taller de electricidad del automóvil.
- Taller de mecánica del automóvil.
- Taller de artesanía.

Siendo la potencia total instalada menos a 5 CV., y podrá situarse dicha actividad en planta baja o sótano.

**- Almacén.**

Se corresponde con las actividades ubicadas en locales destinados a guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o manufacturados, admitiéndose algunas operaciones secundarias que transformen parcialmente los productos.

El suministro habrá de ser exclusivo a mayoristas, instaladores, fabricantes y otros distribuidores excluida la venta directa al público.

**Tipo 1. Pequeño almacén.**

Se refiere a los locales ubicados en planta baja o sótano de edificios que pueden albergar otros usos.

**Tipo 2. Nave Almacén.**

Se refiere a edificaciones singulares destinadas concretamente a almacenaje.

**III. Terciario.**

**- Industria Terciaria:**

Se corresponde con aquellas instalaciones de usos preferentemente distintos al comercial o de oficinas, de carácter lucrativo.

**- Zona Comercial o de oficinas:**

Se corresponde con aquellas zonas de uso preferentemente terciario en donde se agrupan instalaciones orientadas a actividades lucrativas diversas.

**IV. INSTITUCIONAL / EQUIPAMENTAL.**

Se corresponde a aquellas zonas de uso preferentemente especializado en usos comunitarios y/o institucionales de carácter no lucrativo.

**Tipo 1. Instalación Local.**

Es aquella que ubicada en un local se destina a usos de carácter público o semipúblico, que se encuentre

ubicado en un edificio que alberga otros usos. Estando sujeto al cumplimiento de otras condiciones normadas en razón de su uso.

**Tipo 2. Instalación singular.**

Se corresponde con aquel edificio o instalación que alberga un uso colectivo de carácter público o semipúblico y de un programa de necesidades, condiciones especiales, etc., requieren gran cantidad de espacio, debiéndose ubicar en instalaciones o edificios singulares.

**V. ESPACIOS LIBRES.**

Son las zonas destinadas a zonas libres de comunicaciones funcionales sociales, culturales o de ocio:

**Tipo 1. Comunicaciones funcionales.**

Tipo 2. Comunicaciones sociales, culturales y de ocio.

**VI. TRANSPORTES Y COMUNICACIONES.**

Son las zonas destinadas a actividades asociadas a sistemas de comunicación y transporte.

**Tipo 1. Red arterial.**

**Tipo 2. Intercambiadores.**

**VII. INFRAESTRUCTURAS.**

Son las zonas destinadas a actividades relacionadas con las instalaciones infraestructuras del municipio.

**29.3. USOS GLOBALES.**

**I. RESIDENCIAL.**

\* Suelo consolidado (1): Núcleos Cno. de Albolote, Encerradero, Plaza Al Andalus.

Se corresponde con una zona de uso preferentemente residencial de media densidad con tipología de vivienda colectiva en manzana con difícil delimitación y desagregación.

\* Suelo consolidado (2): Resto casco urbano.

Se corresponde con una zona de uso preferentemente residencial de baja densidad con tipología de vivienda unifamiliar adosada, externa o interior y vivienda colectiva de baja densidad en manzana cerrada exterior.

**- Desarrollo en ordenación abierta:**

Se corresponde con una zona de uso preferentemente de vivienda colectiva en agrupación de bloques aislados de media densidad.

**- Desarrollo en ordenación de manzana.**

Se corresponde con una zona de uso preferentemente de vivienda colectiva en manzana cerrada intensiva y extensiva de media-alta densidad.

**- Desarrollo de vivienda unifamiliar (I, II, III):**

Se corresponde con una zona cuyo uso es el de vivienda unifamiliar en agrupación intensiva o extensiva.

**- Rural.**

Se corresponde con el uso de vivienda unifamiliar con la característica propia del medio en el que se ubican.

**- Singular.**

Se corresponde con el uso de instalaciones residenciales, no destinadas a vivienda permanente con tipologías asimismo singulares.

**II. INDUSTRIAL.**

## - Polígono Industrial.

Se corresponde con la zona destinada a albergar un uso industrial de carácter molesto en el que se agrupan industrial diversas. Contando con instalaciones y servicios generales de uso común. Su ordenación necesita de un planeamiento específico.

## - Industria Urbana.

Se corresponde con usos industriales que sus instalaciones no ofrecen riesgos ni causan molestias al uso residencial y se ubican en áreas residenciales.

## - Industria Singular aislada.

Se corresponde con que uso industrial en la que la actividad desarrollada, pudiendo no causar ciertas molestias a la población, se ubica en un entorno que garantice su calidad ambiental.

**III. Terciario.**

## - Uso Comercial.

## Tipo 1. Local Comercial.

Uso comercial: Corresponde con el uso de unidad básica destinado al uso específico común.

Se refiere a los locales de venta al público, expropiación o prestación de servicios privados que se sitúan en plantas inferiores de edificios que pueden albergar otros usos diferentes.

Por debajo de dichos locales no podrán ubicarse locales destinados a alojamiento humano.

## Tipo 2. Edificio comercial.

Se refiere a aquel edificio al que el uso comercial se extiende a la totalidad o mayor parte del mismo, siempre que los restantes usos sean de carácter terciario, y nunca de vivienda o local.

## Tipo 3. Local de Oficinas.

## - Uso de Oficinas.

Corresponde con el uso en una unidad básica que se destina total o parcialmente a oficinas.

El uso de oficinas corresponde con el uso de actividad administrativa, burocrática y despacho profesional.

Se refiere a los locales destinados al desarrollo de actividades administrativas o burocráticas de carácter privado o despachos profesionales.

## Tipo 4. Edificio de oficinas.

Se refiere a aquel edificio en que el uso de oficinas se extiende a la totalidad o mayor parte del mismo, siempre que los restantes usos sean terciarios, y nunca de vivienda.

## - Uso de Espectáculos o Reunión.

## Tipo 1. Local de espectáculos o reunión.

Se refiere a que local de recreo, espectáculos o reunión, de carácter lucrativo, que se sitúa en las plantas inferiores de edificios, destinados a otros usos.

Por debajo de estos no podrán existir alojamientos humanos.

## Tipo 2. Instalación singular.

Se refiere a la destinada a unos usos determinados, que por su programa de necesidades y condiciones volumétricas, requieren gran cantidad de espacio, ubicándose normalmente en edificios singulares o espacios abiertos, de los que se excluye el uso de vivienda.

## - Garaje.

Se refiere al uso de locales destinados a albergar vehículos automóviles de cualquier clase, excepto públicos.

## Tipo 1. Local.

Se refiere a aquel local que con uso de garaje se encuentra ubicado en planta baja o sótano de un inmueble, estando totalmente vinculado al mismo.

## Tipo 2. Garaje en bajos.

Se refiere a aquel local cuyo uso es de servicio discrecional al público. Situándose siempre en planta sótano o planta baja de un inmueble.

## Tipo 3. Instalación singular.

Se corresponde con el uso de garaje en edificio exclusivo o con otros usos compatibles, tales como servicio discrecional al público.

**IV. INSTITUCIONES O EQUIPAMENTAL.**

Se corresponde con aquellas zonas de uso preferentemente especializado de uso comunitario o institucional, y son Asistencia, Deportivo y Terciario.

**V. ESPACIOS LIBRES.**

## - Comunicaciones funcionales:

## Tipo I: Boulevard.

## - Comunicaciones sociales, culturales y de ocio:

## Tipo II: Juegos.

## Tipo III: Ocio.

**VI. TRANSPORTES Y COMUNICACIONES.**

## - Red Arterial

## Viario General.

## - Intercambiadora.

## Tipo I: Terminales y Estaciones.

**VII. INFRAESTRUCTURA.****29.4. USOS PORMENORIZADOS.****I. RESIDENCIAL.**

## - Manzana Cerrada Intensiva.

Corresponde a las manzanas de uso preferentemente residencial, que responde a tipologías edificatorias de elevada densidad, caracterizándose por la existencia de vivienda colectiva en ordenación cerrada de edificios entre medianerías.

## - Manzana Cerrada Extensiva (I,II).

Corresponde a las manzanas de uso preferentemente residencial, que responde a tipologías edificatorias de media densidad, caracterizándose por ser una ordenación compatibles con la vivienda unifamiliar.

## - Manzana en bloque abierto.

Corresponde a las manzanas de uso preferentemente residencial con edificios de vivienda colectiva en ordenación abierta con densidades medias.

## - Manzana intensiva de vivienda unifamiliar.

Corresponde a las manzanas con desarrollo, de vivienda unifamiliar en manzana cerrada, cuyas características son la de promociones unitarias y de los asentamientos consolidados en el casco urbano.

Responden a una tipología de viviendas en hilera adosadas con patio generalmente en la parte posterior de la parcela.



– Extensivo de vivienda unifamiliar (I,II).

Corresponde a las manzanas con desarrollos de vivienda unifamiliar en parcelaciones reciente, en la que las edificaciones se sitúan de forma aislada o adosada a otra.

– Residencial singular.

Corresponde al uso de parcelas o manzanas cuya ordenación responde a tipología residencial con usos distintos al de vivienda o bien a vivienda con características muy singulares, guarderías, etc.

## II. INDUSTRIAL.

– Edificio industrial.

Corresponde a un edificio aislado entre medianerías que alberga una o varias pequeñas empresas que comparten algunos servicios comunes.

– Agrupación industrial en manzana.

Corresponde con aquella manzana en la que coexisten diversas industrias, cuya ordenación responde a un desarrollo horizontal conjunto y unitario que comparten o no algunos servicios comunes.

– Industria urbana singular.

Corresponde con aquella pequeña instalación industrial que por no ofrecer riesgos de molestias a las viviendas, parece ubicarse en zonas residenciales.

– Industria singular.

Corresponde con aquellas instalaciones industriales en las que la actividad desarrollada puede causar molestias a la población, y por lo cual su ubicación se concreta a determinadas zonas que garanticen que la calidad del entorno no quede deteriorado.

– Industria agropecuaria.

Corresponden a aquella que por su carácter de actividad ligada a explotación agrícola y ganadera queda aislada de los núcleos de población. Debiendo estar directamente ligadas con el tipo de explotación que la genera.

## III. TERCIARIO.

– Centro Comercial.

Corresponde al uso de una unidad básica destinada específicamente al uso comercial, bien en edificio único, bien como instalación comercial de pequeños locales con servicios comunes.

– Centro de oficinas.

Corresponde al uso de una unidad básica destinada específicamente a actividades administrativas o burocráticas y despachos profesionales en edificio único o como instalación de los locales independientes con servicios comunes.

– Instalación terciaria en general.

Corresponde al uso de unidad básica destinada preferentemente a usos distintos al comercial o de oficinas, tales como centros de espectáculos, recreo y reuniones, garajes de explotación privada, etc. Debiendo coexistir con los usos comerciales y de oficina.

## IV. INSTITUCIONAL O EQUIPAMENTAL.

Los usos incluidos en estos conceptos son los asignados a unidades básicas que se destinan a instalaciones o edificaciones de equipo comunitario o institucional que prestan servicio a la colectividad.

## Usos contemplados.

– Asistenciales.

\* Social. (Guardería, Tercera Edad, Residencia Geriátrica, Centro Ocupacionales para disminuidos, Casas de Acogida, Instituciones de Solidaridad Social, etc.)

\* Cultural.

\* Docente.

\* Sanitario.

\* Administrativo.

\* Religioso.

– Deportivo.

\* Centros deportivos

– Terciario.

\* Centro comercial y de oficinas.

Uso característico: Para cada zona con uso especificado su uso característico será el 80% del mismo.

## V. ESPACIOS LIBRES.

– Boulevard.

– Areas de juego.

– Jardines.

– Plazas.

## VI. TRANSPORTES Y COMUNICACIONES.

– Terminal.

– Estación.

– Edificio de aparcamientos.

– Red Arterial.

## VII. INFRAESTRUCTURAS.

– Instalaciones generales.

## N.30. COMPATIBILIDAD DE USOS.

Para la interpretación de la compatibilidad de usos y porcentajes predominantes, se tendrá en cuenta lo que sigue:

### 30.1. Uso Genérico Residencial.

– El uso característico será el predominante marcado para cada uno de los usos. Su cuantificación se establecerá de acuerdo al porcentaje asignado por los usos básicos.

– La edificabilidad máxima será siempre la estipulada para su uso característico, manteniéndose las edificabilidades de los usos compatibles, aun cuando sean menores que lo correspondiente al uso característico. Solamente para el caso de promoción de viviendas acogida al Plan Nacional 93/95 o al de la Junta de Andalucía, la edificabilidad se considerará la del uso característico.

– Todo cambio de uso de tipología edificatoria, derivado de su compatibilidad deberá justificarse con un Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes.

– El cambio de uso a equipamental o institucional llevará consigo la asignación del porcentaje de uso característico.

– El cambio de usos de residencial a terciario solo podrá alcanzar al 35% del total de usos.

### 30.2. Uso genérico industrial.

– Se permitirá el cambio de uso a residencial y terciario cuando así se establezca por compatibilidad, pero solo podrá alcanzar al 30% del total de usos.

Todo cambio de tipología edificatoria deberá ser justificado con un Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes, en los términos establecidos en la Norma N.30.1.

### 30.3. Usos Genérico Terciario y Equipamental o Institucional.

En estos usos no se establecen directamente sus compatibilidades ya que en las unidades diseñadas como equipamentales, no destinadas a Espacios Libres, se establecen los siguientes usos compatibles:

- Vivienda para guardería.
- Cualquiera de los equipamentales.
- Comercial en una proporción máxima del 10%.

No existiendo unidades con usos característicos de terciario.

### 30.4. Lectura de cuadros de compatibilidad.

La lectura de dichos cuadros se realizará de forma vertical para cada uso, estableciendo el porcentaje mínimo de uso característico determinado en el uso básico, por tanto, cualquier compatibilidad con dicho uso

característico precisará la tramitación de Estudio de Detalle de Ordenación Volumétrica.

A tal objeto siempre se mantendrá la edificabilidad máxima permitida para el uso característico.

No obstante, cuando existan manzanas parcialmente consolidadas con edificaciones plurifamiliares en altura o no y solar existente entre ellas, podrá realizarse Estudio de Detalle para Ordenación Volumétrica, para cambio de uso residencial unifamiliar a plurifamiliar. Siendo su objetivo uniformar la morfología de los espacios públicos, así como mantener la tipología y altura de fachadas, manteniendo en cualquier caso las Ordenanzas Edificatorias específicas para su uso característico unifamiliar, en cuanto a ocupación, edificabilidad, etc.

En las manzanas actualmente consolidadas al 70% o más, podrán realizarse indistintamente actuaciones edificatorias unifamiliares o plurifamiliares, en el resto de solares, manteniendo en todo caso la ocupación, edificabilidad, etc., del uso característico.

## USO GENÉRICO: RESIDENCIAL

### GLOBAL

Suelo consolidado (Cr)  
Residencial Singular  
Industria Urbana  
Comercial Tipo I  
Comercial Tipo II  
Comercial Tipo III  
Comercial Tipo IV  
Zona de Espectáculos o Reunión I  
Zona de Espectáculos o Reunión II  
Garaje Tipo I  
Garaje Tipo II  
Garaje Tipo III  
Equipamental Asistencial  
Equipamental Terciario  
Equipamental Deportivo

### BÁSICO

(Cr) Edificio Plurifamiliar (80%)  
Alojamiento hotelero  
Alojamiento comunitario  
Industria Tipo I  
Taller  
Almacén Tipo I  
Industria Terciaria  
Zona Comercial o de Oficinas  
Equipamental Tipo I  
Equipamental Tipo II

### PORMENORIZADO

(Cr) Manzana Cerrada Intensiva  
(Cr) Manzana Bloque Abierta  
Residencial singular  
Industria Urbana Singular  
Centro Comercial  
Centro de Oficinas  
I. Terciaria en general  
Equipamiento Social  
Equipamiento Cultural  
Equipamiento Docente  
Equipamiento Sanitario  
Equipamiento Administrativo  
Equipamiento Religioso  
Equipamiento Comercial  
Equipamiento de Oficinas  
Equipamiento Deportivo

## USO GENÉRICO: RESIDENCIAL

### GLOBAL

(Cr) Suelo consolidado 2  
Residencial Singular  
Comercial Tipo I  
Comercial Tipo II  
Comercial Tipo III  
Comercial Tipo IV  
Espectáculos o reunión Tipo I  
Espectáculos o reunión Tipo II  
Garaje Tipo I  
Garaje Tipo II  
Equipamental Asistencial  
Equipamental Terciario

### BÁSICO

(Cr) Edificio Plurifamiliar (80%)  
U. Unifamiliar Exclusiva  
U. Unifamiliar no Exclusiva  
Alojamiento Hotelero  
Alojamiento Comunitario  
Industria Tipo I  
Taller  
Almacén Tipo I  
Industria Terciaria  
Zona Comercial o de Oficinas  
Equipamental Tipo I  
Equipamental Tipo II

### PORMENORIZADO

(Cr) Manzana Cerrada Extensiva I  
(Cr) Manzana Cerrada Extensiva II  
Intensivo de Vivienda Unifamiliar  
Extensivo de Vivienda Unifamiliar  
Residencial Singular  
Industria Urbana Singular  
Centro Comercial  
Centro de Oficinas  
I. Terciaria en general  
Equipamental Social  
Equipamental Cultural  
Equipamental Sanitario  
Equipamental Administrativo  
Equipamental Religioso  
Equipamental Centro Deportivo  
Equipamental Centro Comercial  
Equipamental Centro de Oficinas

USO GENERICO: RESIDENCIAL

| GLOBAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | BASICO                                                                                                                                                                                                                                     | PORMENORIZADO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (Cr) Desarrollo Ordenación Abierta<br>Residencial Singular<br>Industria Urbana<br>Comercial Tipo I<br>Comercial Tipo II<br>Comercial Tipo III<br>Comercial Tipo IV<br>Espectáculos o Reunión Tipo I<br>Espectáculos o Reunión Tipo II<br>Garaje Tipo I<br>Garaje Tipo II<br>Garaje Tipo III<br>Equipamental Asistencial<br>Equipamental Deportivo<br>Equipamental Terciario | (Cr) Vivienda Plurifamiliar (70%)<br>Alojamiento Hotelero<br>Alojamiento Comunitario<br>Industria Tipo I<br>Taller<br>Almacén Tipo I<br>Industria Terciaria<br>Zona Comercial o de Oficinas<br>Equipamental Tipo I<br>Equipamental Tipo II | (Cr) Manzana Bloque Abierta<br>Residencial Singular<br>Industria Urbana Singular<br>Centro Comercial<br>Centro de Oficinas<br>I. Terciario en general<br>Equipamental Social<br>Equipamental Cultural<br>Equipamental Docente<br>Equipamental Sanitario<br>Equipamental Administrativo<br>Equipamental Religioso<br>Equipamental Comercial<br>Equipamental de Oficinas<br>Equipamental Deportivo |

USO GENERICO: RESIDENCIAL

| GLOBAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | BASICO                                                                                                                                                                                                                                                             | PORMENORIZADO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (Cr) Desarrollo Ordenación de Manzana<br>Residencial Singular<br>Industria Urbana<br>Comercial Tipo I<br>Comercial Tipo II<br>Comercial Tipo III<br>Comercial Tipo IV<br>Espectáculos o Reunión Tipo I<br>Espectáculos o Reunión Tipo II<br>Garaje Tipo I<br>Garaje Tipo II<br>Garaje Tipo III<br>Equipamental Asistencial<br>Equipamental Deportivo<br>Equipamental Terciario | (Cr) Vivienda Plurifamiliar (70%)<br>Vivienda Unifamiliar<br>Alojamiento Hotelero<br>Alojamiento Comunitario<br>Industria Tipo I<br>Taller<br>Almacén Tipo I<br>Industria Terciaria<br>Zona Comercial o de Oficinas<br>Equipamental Tipo I<br>Equipamental Tipo II | (Cr) Manzana Cerrada Extensiva II<br>Manzana Bloque Abierto<br>Intensivo de Vivienda Unifamiliar<br>Residencial Singular<br>Industria Urbana Singular<br>Centro Comercial<br>Centro de Oficinas<br>I. Terciaria en general<br>Equipamiento Social<br>Equipamiento Cultural<br>Equipamiento Docente<br>Equipamiento Sanitario<br>Equipamiento Administrativo<br>Equipamiento Religioso<br>Equipamiento Comercial<br>Equipamiento de Oficinas<br>Equipamiento Deportivo |

USO GENERICO: RESIDENCIAL

| GLOBAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | BASICO                                                                                                                                                                                                                               | PORMENORIZADO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (Cr) Desarrollo Vivienda Unifamiliar<br>Residencial Singular<br>Comercial Tipo I<br>Comercial Tipo II<br>Comercial Tipo III<br>Comercial Tipo IV<br>Espectáculos o Reunión Tipo I<br>Espectáculos o Reunión Tipo II<br>Garaje Tipo I<br>Garaje Tipo II<br>Garaje Tipo III<br>Equipamental Asistencial<br>Equipamental Deportivo<br>Equipamiento Terciario | (Cr) Vivienda Unifamiliar (60%)<br>Edificio Plurifamiliar<br>Alojamiento Comunitario<br>Alojamiento Hotelero<br>Almacén Tipo I<br>Industria Terciaria<br>Zona Comercial o de Oficinas<br>Equipamental Tipo I<br>Equipamental Tipo II | (Cr) Intensivo de Vivienda Unifamiliar<br>Residencial Singular<br>Centro Comercial<br>Centro de Oficinas<br>Industria Terciaria en General<br>Equipamiento Social<br>Equipamiento Cultural<br>Equipamiento Docente<br>Equipamiento Sanitario<br>Equipamiento Administrativo<br>Equipamiento Religioso<br>Equipamiento Comercial<br>Equipamiento de Oficinas<br>Equipamiento Deportivo |

USO GENERICO: RESIDENCIAL

| GLOBAL                                                       | BASICO                                                     | PORMENORIZADO                                                               |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| (Cr) Desarrollo Vivienda Unifamiliar<br>Residencial Singular | (Cr) Vivienda Unifamiliar (60%)<br>Alojamiento Comunitario | (Cr) Extensivo de Vivienda Unifamiliar<br>Extensivo de Vivienda Unifamiliar |



Comercial Tipo I  
Comercial Tipo II  
Comercial Tipo III  
Comercial Tipo IV  
Garaje Tipo I  
Equipamental Asistencial  
Equipamental Deportivo  
Equipamental Terciario

Alojamiento Hotelero  
Industria Terciaria  
Zona Comercial o de Oficinas  
Equipamental Tipo I  
Equipamental Tipo II

Residencial Singular  
Centro Comercial  
Centro de Oficinas  
I. Terciaria en general  
Equipamental Social  
Equipamental Cultural  
Equipamental Sanitario  
Equipamental Docente  
Equipamental Administrativo  
Equipamental Religioso  
Equipamental Comercial  
Equipamental de Oficinas  
Equipamental Deportivo

USO GENERICO: RESIDENCIAL

GLOBAL

(Cr) Desarrollo de Vivienda Unifamiliar III  
Residencial Singular  
Comercial Tipo I  
Comercial Tipo II  
Comercial Tipo III  
Comercial Tipo IV  
Espectáculos o Reunión Tipo I  
Garaje Tipo I  
Equipamental Asistencial  
Equipamental Deportivo  
Equipamental Terciario

BASICO

Vivienda Unifamiliar (60%)  
Alojamiento Comunitario  
Alojamiento Hotelero  
Industria Terciaria  
Zona Comercial o de Oficinas  
Equipamental Tipo I  
Equipamental Tipo II

FORMENORIZADO

(Cr) Extensivo de Vivienda Unifamiliar  
Residencial Singular  
Centro Comercial  
Centro de Oficinas  
I. Terciaria en General  
Equipamental Social  
Equipamental Cultural  
Equipamental Sanitario  
Equipamental Docente  
Equipamental Administrativo  
Equipamental Religioso  
Equipamental Comercial  
Equipamental de Oficinas  
Equipamental Deportivo

USO GENERICO: RESIDENCIAL

GLOBAL

(Cr) Rural  
Industria Singular Aislada

BASICO

(Cr) Vivienda Unifamiliar Tipo III  
Industria Tipo IV (10%)

FORMENORIZADO

Residencial Singular  
Industria Agropecuaria

USO GENERICO: INDUSTRIAL

GLOBAL

(Cr) Polígono Industrial  
Residencial Singular  
Comercial Tipo I  
Comercial Tipo II  
Comercial Tipo III  
Comercial Tipo IV  
Garaje Tipo I  
Garaje Tipo II  
Garaje Tipo III  
Equipamiento terciario  
Equipamiento Deportivo  
Equipamiento Asistencial

BASICO

(Cr) Industrial I, II y III (70%)  
Taller  
Almacén Tipo I  
Almacén Tipo II  
Zona Comercial o de Oficinas  
Equipamental Tipo I  
Equipamental Tipo II  
Alojamiento Hotelero  
Vivienda Unifamiliar de Guardería

FORMENORIZADO

(Cr) Edificio Industrial  
Centro Comercial  
Centro de Oficinas  
Equipamental Deportivo  
Equipamental Social  
Equipamental Comercial

USO GENERICO: INDUSTRIAL

GLOBAL

(Cr) Industria Urbana  
Comercial Tipo I  
Comercial Tipo III  
Garaje Tipo I

BASICO

(Cr) Industrial Tipo II (100%)

FORMENORIZADO

(Cr) Industria Urbana Singular

USO GENERICO: INDUSTRIAL

| GLOBAL                                                  | BASICO                                                                         | PORMENORIZADO                                                          |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| (Cr) Industria Singular Aislada<br>Residencial Singular | Industrial Tipo III y IV (95%)<br>Almacén<br>Vivienda Unifamiliar de Guardería | (Cr) Industria Singular<br>Industria Agropecuaria<br>Vivienda Singular |

USO GENERICO: INDUSTRIAL

| GLOBAL                                                                                                           | BASICO                                                                                                                                                                        | PORMENORIZADO                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (Cr) Industria Urbana<br><br>Residencial Singular<br>Comercial Tipo I<br><br>Comercial Tipo III<br>Garaje Tipo I | A) (Cr) Industrial Tipo I (60%)<br>Vivienda Unifamiliar/Plurifamiliar no exclusiva<br><br>B) (Cr) Industrial Almacén (60%)<br>Vivienda Unifamiliar/Plurifamiliar no exclusiva | A) (Cr) Agrupación Industrial en manzanas<br>Residencial Singular<br><br>B) Agrupación Industrial en manzanas<br>Residencial Singular |

## N.31. EDIFICABILIDADES.

## 31.1. Edificabilidades usos globales.

| <u>Uso global</u>                                              | <u>Edificabilidad</u>   |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <b>RESIDENCIAL</b>                                             |                         |
| 1. S. Consolidado I. Núcleos<br>Cno. de Albolote y Encerradero |                         |
| Suelo urbano .....                                             | 1.70 m2/m2              |
| Suelo Apto para urbanizar .....                                | 0.98 m2/m2              |
| 2. S. Consolidado II. Resto<br>casco urbano .....              | 1.60 m2/m2              |
| 3. Desarrollo en Ordenación abierta .....                      | 0.94 m2/m2              |
| 4. Desarrollo en Ordenación<br>de Manzana .....                | 1.00 m2/m2              |
| 5. Desarrollo de manzana<br>Unifamiliar I .....                | 1.30 m2/m2              |
| 6. Desarrollo de manzana<br>Unifamiliar II .....               | 0.78 m2/m2              |
| 7. Desarrollo de manzana<br>Unifamiliar III .....              | 0.39 m2/m2              |
| 8. Rural                                                       |                         |
| 9. Singular                                                    |                         |
| <b>INDUSTRIAL</b>                                              |                         |
| 1. Polígono Industrial .....                                   | 0.55 m2/m2              |
| 2. Industria Urbana .....                                      | .....                   |
| 3. Industria singular aislada .....                            | 0.80 m2/m2              |
| <b>TERCIARIO</b>                                               |                         |
| 1. Instalación terciaria .....                                 | 0.80 m2/m2              |
| 2. Zona Comercial .....                                        | 1.00 m2/m2              |
| <b>INSTITUCIONAL O EQUIPAMENTAL</b>                            |                         |
| 1. Asistencial .....                                           | 0.60 m2/m2              |
| 2. Deportivo .....                                             | 0.30 m2/m2              |
| 3. Terciario .....                                             | 0.80 m2/m2              |
| <b>ESPACIOS LIBRES</b>                                         |                         |
| 1. Parque Municipal .....                                      | 0.10 m2/m2              |
| 2. Parques y Plazas .....                                      | 0.02 m2/m2              |
| 3. Espacio Libre Singular .....                                | 0.10 m2/m2              |
| <b>TRANSPORTE Y COMUNICACION PUBLICA</b>                       |                         |
| 1. Zona Ferroviaria .....                                      | A justificar según P.E. |

2. Red Arterial .....A justificar según P.E.  
3. Instalación Singular .....A justificar según P.E.

**INFRAESTRUCTURAS**

1. Instalación general .....A justificar según P.E.

## 31.2. EDIFICABILIDADES USOS PORMENORIZADOS

| <u>Uso pormenorizado</u>                      | <u>Edificabilidad</u> |
|-----------------------------------------------|-----------------------|
| <b>RESIDENCIAL</b>                            |                       |
| 1. Manzana Cerrada Intensiva .....            | 3.00 M2/M2            |
| 2. Manzana Cerrada Extensiva I .....          | 3.00 M2/M2            |
| 3. Manzana Cerrada Extensiva II .....         | 2.90 M2/M2            |
| 4. Manzana Bloque Abierto .....               | 2.60 M2/M2            |
| 5. Interior de uso unifamiliar .....          | 2.20 M2/M2            |
| 6. Extensiva de vivienda unifamiliar I .....  | 1.70 M2/M2            |
| 7. Extensiva de vivienda unifamiliar II ..... | 1.10 M2/M2            |
| 8. Residencial singular .....                 | Existente             |
| 9. Residencial rural .....                    | 0.022 M2/M2           |
| <b>INDUSTRIAL</b>                             |                       |
| 1. Edificio Industrial .....                  | 2.40 M2/M2            |
| 2. Agrupación industrial en manzana .....     | 2.20 M2/M2            |
| 3. Industria urbana singular .....            | 1.80 M2/M2            |
| 4. Industria Singular .....                   | 1.80 M2/M2            |
| 5. Industria Agropecuaria .....               | Según justificación   |
| <b>TERCIARIO</b>                              |                       |
| 1. Centro Comercial .....                     | 1.80 M2/M2            |
| 2. Centro de Oficinas .....                   | 2.00 M2/M2            |
| 3. Espectáculo o reunión .....                | 1.80 M2/M2            |
| <b>INSTITUCIONAL O EQUIPAMENTAL</b>           |                       |
| 1. Social .....                               | 1.20 M2/M2            |
| 2. Cultural .....                             | 1.20 M2/M2            |
| 3. Docente .....                              | 1.20 M2/M2            |
| 4. Sanitario .....                            | 1.20 M2/M2            |
| 5. Asistencial .....                          | 1.20 M2/M2            |
| 6. Deportivo .....                            | 0.60 M2/M2            |
| 7. Comercial .....                            | 1.60 M2/M2            |
| 8. Administrativo .....                       | 1.20 M2/M2            |
| 9. Religioso .....                            | 1.20 M2/M2            |
| <b>ESPACIOS LIBRES</b>                        |                       |
| 1. Boulevard .....                            | .....                 |

2. Area de juegos .....  
 3. Jardín .....0.04 M2/M2  
 4. Plazas .....0.05 M2/M2

#### TRANSPORTES Y COMUNICACIONES

1. Terminal .....A justificar según P.E.  
 2. Estación .....A justificar según P.E.  
 3. Edificio de aparcamientos ..A justificar según P.E.  
 4. Red Arterial .....A justificar según P.E.

#### INFRAESTRUCTURA

1. Instalación general .....A justificar según P.E.

### CAPITULO V: URBANIZACIONES.

#### N.32. AMBITO DE APLICACION.

En este Capítulo se establecen las normas que regularán el contenido y características de los Proyectos de Urbanización que se redacten al amparo directo de las Normas Subsidiarias o como desarrollo de los Planes Especiales o Estudios de Detalle.

El presente Capítulo será de aplicación, además, a aquellas obras de urbanización que sean necesarias para dotar a parcelas o edificaciones de los servicios convenientes, tales como apertura de calle, canalización de agua y de saneamiento, alumbrado, electricidad, telefonía, etc.

#### N.33. PROYECTOS DE URBANIZACION. CONSERVACION DE LAS OBRAS. FIANZAS.

##### 33.1. Proyectos de urbanización.

Los Proyectos de Urbanización son proyectos cuya finalidad es llevar a la práctica las determinaciones de las Normas Subsidiarias, en suelo urbano.

Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo y edificación. No podrán modificar en ningún caso las previsiones de las Normas y Planes que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalles exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras. Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo, o de la edificación de los predios afectados por el proyecto, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación de las Normas o Plan.

##### 33.2. Conservación de las Obras de Urbanización.

La conservación la podrá hacer bien la Administración bien los particulares, de acuerdo con lo que sigue:

##### 1.- Conservación por la Administración.

La conservación de las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán de cargo del Ayuntamiento, una vez que se haya efectuado la cesión a aquellas a este último, según los siguientes supuestos:

- Sistema de expropiación: Si las obras son realizadas por contratistas, este estará obligado a su conservación, hasta el momento de la recepción definitiva de las obras por el Ayuntamiento.

- Sistema de cooperación: El contratista, con la recepción definitiva, entrega las obras a la Junta de Compensación, la cual deberá formalizar el acta correspondiente de cesión, al Ayuntamiento en el plazo

de tres meses desde la recepción definitiva. El Ayuntamiento tendrá la obligación de aceptar la cesión, si las obras hubieran sido realizadas con arreglo a los proyectos aprobados: a partir de esta aceptación de la cesión por la Junta de Compensación, se encargará el Ayuntamiento de la conservación de la urbanización.

- Actuaciones aisladas en suelo urbano: El Ayuntamiento se encargará de la conservación, a partir de la recepción definitiva de las obras.

##### 2.- Conservación por los particulares.

No obstante, lo dispuesto anteriormente, quedarán sujetos los propietarios de terrenos comprendidos en polígonos o unidades de actuación a la obligación de conservar las obras de urbanización, en los siguientes supuestos:

- Que se establezca en alguna figura de planeamiento: Cuando estos tengan por objeto urbanizaciones de iniciativa particular, conforme dispone el artículo 53.2.C.) deberán prever el modo de ejecución de las obras y previsión sobre la futura conservación de las mismas.

- Que la Ley así lo disponga.

- Entidades Urbanísticas colaboradoras: Cuando como consecuencia de los supuestos anteriormente mencionados, la conservación de las urbanizaciones estuviese a cargo de los propietarios, será obligatorio la constitución de una Entidad de conservación de las previstas en el artículo 24 del Reglamento de Gestión Urbanística.

##### 33.3. Fianzas.

Las fianzas en garantía de las obligaciones a urbanizar a que están sujetos los propietarios serán canceladas desde el momento en que esté obligado el Ayuntamiento a hacerse cargo de la conservación de las obras de urbanización conforme ha quedado previsto en estas Ordenanzas.

##### 33.4. Recepción provisional y definitiva.

Una vez realizadas las obras de urbanización serán recepcionadas provisionalmente por el Ayuntamiento, estableciéndose un plazo de doce meses de garantía al objeto de subsanar posibles vicios, ocultos y/o mala ejecución. Transcurrido este plazo, el Ayuntamiento recepcionará las obras definitivamente en los términos legalmente establecidos, si procede. A partir de este momento el Ayuntamiento vendrá obligado a su mantenimiento y conservación, salvo concesiones administrativas o convenios.

La recepción provisional y definitiva, se realizará cuando las obras sean ejecutadas por particulares como resultado del Sistema de Compensación o reparcelación voluntarias.

#### N.34. CARACTERISTICAS Y CONDICIONES DE LAS VÍAS DE CIRCULACION RODADA O PEATONAL.

##### 34.1. En Suelo Urbano y Suelo Urbanizable.

En Suelo Urbano o Urbanizable, las vías rodadas y las sendas de peatones se adaptarán a las características del trazado y las edificaciones existentes, respetando en todo caso las alineaciones que se fijan en los planos de Ordenación y Alineación de las presentes Normas.



A toda finca fuera de línea le será de aplicación lo dispuesto en la Norma 26 de estas Normas.

Todavía de nueva apertura será de uso público, tendrá como mínimo una anchura de 12 metros, con 2+2 metros, de acerado, si es de tráfico rodado y de 4 metros, si es exclusivamente peatonal, para el caso de no estar grafiadas en la Ordenanza General.

En caso de tratarse de vías interiores de parcela con uso privado, su anchura mínima podrá ser de 5 (cinco) metros.

En cualquier caso, aquellas vías interiores, siempre públicas, que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca mediante Plan Especial, tendrán las características mínimas obligadas de las vías de circulación que a continuación se señalan:

- Anchura mínima total de la vía: 10 (diez) metros.
- Calzada mínima: 7 (siete) metros de anchura.
- Anchura mínima del acerado: 1.5 metros.

- Los espacios de acceso, en vías a zonas comunes en fondo de saco no podrán servir a más de 10 viviendas y tendrán una longitud máxima de 30 metros, disponiendo en su final de una raqueta o glorieta para el giro de vehículos. Al comienzo de estas vías se dispondrá señalización indicando su condición de vía sin salida particular y estará cerrada al público, es decir, solo para uso privado y comunitario. Su ancho mínimo será de 8 metros. Su uso será asimismo para viviendas unifamiliares.

En los cruces de viales se procurará en todo momento que las edificaciones queden terminadas de forma curva o achaflanada al objeto de aumentar la visibilidad.

#### 34.2. Sistema Viario y Espacios Libres.

En el Proyecto de Urbanización correspondiente a la totalidad de la superficie a urbanizar, en cuanto al sistema viario, se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

##### 1. Sistema rodado.

Atendiendo a las dimensiones de los viales y a las funciones que realizan en el sistema viario se han clasificado las calles en dos tipos:

\* Vías de tipo I. (Hasta 12 metros de ancho).

Su velocidad específica será de 30 Km/h, y su velocidad media de 24 Km/h

Soportará un tráfico ligero.

El proyecto de urbanización deberá dimensionar la composición de estos viales, que como mínimo responderán a las siguientes características:

Tipo de firme: Flexible, para tráfico ligero.

- Composición:

1. Tipo de firme: Explanada mejorada.

2. Subbase de zahorra natural compactada de 20 cm. de espesor.

3. Base granular de zahorra artificial compactada de 20 cm. de espesor.

4. Capa de rodadura con un riego de adherencia y aglomerado en frío de 6.00 cm., de espesor una vez compactado.

- Los laterales de estos distribuidores irán protegidos con bordillos de hormigón o de granito, enterrados al menos 15 cm., en la base de hormigón.

- La pendiente hacia los laterales de estos viales será del 2%.

- El aglomerado asfáltico en caliente, podrá ser utilizado en todas las zonas.

\* Vías de tipo II. (12 o más metros).

Son aquellos que conectan los flujos circulatorios interiores de la zona a urbanizar con otras zonas de la ciudad.

La velocidad específica en estos viales será como máximo de 50Km/h., y la velocidad media de 35 Km/h.

El tráfico será de tipo medio.

El proyecto de urbanización deberá dimensionar la composición de estos viales, que como mínimo responderán a las siguientes características:

- Tipo de firme: Flexible, para tráfico medio.

- Composición:

1. Explanada mejorada, con material seleccionado y de espesor variable.

2. Subbase granular o de zahorra natural de 30 cm. de espesor compactado.

3. Base granular de zahorra artificial de 20 cm., de espesor compactada.

4. Capa de rodadura con riesgo de adherencia y aglomerado en frío de 8 cm., de espesor una vez compactado.

- Los laterales de estos distribuidores irán protegidos con bordillos de hormigón o de granito enterrados al menos 15 cm., en la base de hormigón.

- La pendiente hacia los laterales de estos viales será del 2%.

##### 2. Aparcamientos:

Los aparcamientos, en cuanto a su disposición en planta, al menos serán de las dimensiones señaladas a continuación:

#### MARCAS VIALES EN ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS

##### 3. Intersecciones y esquinas.

Toda intersección entre vías o calles de circulación rodada, de nueva apertura, deberá resolverse de tal forma que la unión de alineaciones se realice formando un arco de circunferencia cuyo radio no sea inferior a la anchura de la vía o calle de menor ancho, si bien en la documentación gráfica se detalla a escala 1:2000.

##### 4. Acerado y recorridos peatonales.

El acerado y los recorridos peatonales que no sean zonas ajardinadas, se realizarán con enlosado de baldosas hidráulicas, o de terrazo, asentadas con mortero de cemento, con un espesor mínimo de 7.00 cm., sobre capa de zahorra compactada de 10 cm.

##### 5. Zonas Ajardinadas.

El proyecto de Urbanización deberá incluir las obras necesarias para las zonas ajardinadas del Sistema General de Espacios Libres, de los Espacios Libres ajardinados de la Dotación Local y Local Complementaria y de la Zona de Juegos Infantiles, todos ellos serán especificados en el planeamiento de Detalle ( Planes Parciales, Especiales o de Detalle).

Para las zonas de juegos infantiles se utilizará tierra apisonada. El Proyecto de Urbanización contemplará también el mobiliario urbano (bancos, aparatos de juego etc.).

Para las zonas verdes el Proyecto de Urbanización incluirá los recorridos peatonales, que se realizarán de tierra apisonada, y las zonas de jardín, donde se plantarán árboles aclimatados o autóctonos.

Los alcorques se protegerán con rejillas de fundición, que responderán, al menos al detalle que se incluye a continuación:

#### ALCORQUES

La situación de las redes de agua, electricidad, saneamiento, telefonía, etc., a su paso bajo las aceras u calzadas se dispondrán como a continuación se refleja en los dibujos siguientes:

#### DISPOSICION DE LAS CANALIZACIONES BAJO ACERAS O AREA AJARDINADAS

##### 6. Red de suministro de energía eléctrica.

Independientemente de las condiciones particulares de las Compañías Suministradoras, las redes, tanto sea de alta tensión como de baja tensión, serán subterráneas, instalándose doble canalización en los cruces de calzada de las cuales uno de ellos se empleará de reserva.

##### 7. Red de Telefonía.

Independientemente de las condiciones particulares que para la ejecución de estas instalaciones tenga establecido la CTNE, en los cruces de calzada y espacios libres públicos no edificadas, las canalizaciones habrán de ser subterráneas.

En general y para cualquier servicio, cuando una zanja se realice en una vía pública ya pavimentada, su relleno se realizará mediante capas de zahorra de 20 cm., de espesor, compactada y regada, coronándose la misma con una capa de hormigón en masa H-100 de 20 cm., realizándose la reposición del pavimento de las mismas características que el existente.

#### N.35. ABASTECIMIENTO DE AGUA.

En el proyecto de Urbanización correspondiente a la totalidad de la superficie a urbanizar, en cuanto a las instalaciones de suministro de agua, se tendrán en cuenta las siguientes condiciones.

##### 1. Elementos de la red.

- Se realizará una red mixta.

- Los conductos de la red se situarán bajo las aceras, protegiéndose adecuadamente cuando hayan de atravesar la calzada. Salvo que el Proyecto de Urbanización lo considere necesario no será necesario duplicar las redes en ambas aceras de la calzada.

- La red será de PVC de 10 atmósferas.

- Las horas de riego serán de las homologadas por la Empresa Municipal suministradora, conectadas a redes independientes de fundición, derivadas de la red general. La distancia máxima entre las bocas de riego será de 50 m., calculándose en el Proyecto de Urbanización su distancia en función de la presión de la red, de manera que la cobertura de riego sea total.

- Los hidratos contra incendios se conectarán a la red con conducto independiente y serán de tipo homologado por el Servicio Municipal Antiincendios. La distancia máxima entre los hidrantes será de 200 m., y su diámetro mínimo será de 100 mm., calculándose en el

Proyecto de Urbanización su distancia y diámetro en función de la aplicación de la Norma Básica de Edificación, sobre Protección Contra incendios.

- En cualquier caso, los elementos de la red en general, se ajustarán a los criterios adoptados por la Empresa Municipal de Suministro de Agua.

##### 2. Previsión de necesidades.

Para el suministro de agua a la totalidad de la zona a urbanizar se consideran al menos las siguientes necesidades:

- Viviendas:

Para el cálculo de la previsión de necesidades se contabilizará un consumo de 250 l/hab/día.

- Parques y jardines:

Se preverá una necesidad de 50 l/hab/día.

- Equipamiento docente.

Se preverá una dotación de 50 l/hab/día.

- Bocas de riego.

Se preverá una dotación de 3 l/seg.

- Hidrantes contra incendio.

El consumo necesario para este uso solo se tendrá en cuenta, a efectos de comprobación de la red, y se calculará en función de lo indicado en la NBE-CPI-91.

- Equipamientos social y deportivo.

##### 3. Condiciones de cálculo.

Para el cálculo de la red de suministro de agua, el Proyecto de Urbanización deberá contemplar los siguientes aspectos:

- Caudal necesario que circulará por cada tramo de la red.

- Presión necesaria (la presión estática no sobrepasará en ningún caso los 50 mc.a.).

- Pérdidas de carga por rozamientos, curvas, piezas especiales.

- La velocidad del agua en la red oscilará entre 0.45 - 1.50 m/sg., para evitar roturas o sedimentaciones en la red.

Se ajustará a las siguientes normativas:

- Normativa Técnica NBE-CPI-91, sobre condiciones de Protección contra incendios en los edificios

- Reglamento del Suministro Domiciliario de Agua.

- Normas para redacción de proyectos de Abastecimiento de Agua y Saneamiento de poblaciones.

- Pliego de prescripciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de aguas.

- Normas básicas para las instalaciones interiores de Suministro de Agua.

En lo que no contradiga a la normativa anteriormente indicada se estará a lo expresado en la norma técnica NTE sobre DISEÑO Y CONSTRUCCION DE REDES DE ABASTECIMIENTO.

La dotación total general será de 305 l/hab/día.

Además de las bocas hidrantes contra incendios, cuya instalación viene recogida en la norma NBE-CPI-91, se instalará un sistema de bocas de riego situadas a una distancia máxima de 50 metros y será del tipo SISTEMA GRANADA.

- Se instalarán acometidas individuales para cada vivienda o parcela, las cuales tendrán un diámetro mínimo de 20 mm., siendo el material a emplear en ellas de polietileno reticulado baja densidad, hasta un



diámetro de 50 mm., a partir del cual se empleará tubería de P.V.C., o fundición, en su caso.

- En toda acometida el collarín de toma será de fundición, los enlaces de latón, al igual que la llave de paso, este será además de esfera de acero inoxidable, la cual, estará situada en el interior de una arqueta de diámetro 25 cm., cuyo marco y tapa serán de fundición.

- La tubería a instalar será de P.V.C., de 10 atmósferas de presión de trabajo, pudiéndose emplear otro tipo de tubería en casos aislados y perfectamente justificados, previa aprobación de la empresa suministradora de agua.

- El diámetro mínimo de las tuberías de la red general será de 63 mm.

- Se instalarán llaves de compuerta de fundición de cierre elástico en todos los ramales y de desagüe.

- En los puntos donde se prevea grandes acumulaciones de aire se instalarán ventosas.

- El dimensionamiento de las redes será tal, que en el punto más desfavorable de la misma la presión mínima habrá de ser superior a una atmósfera.

- Todos los materiales a utilizar serán del mismo modelo y características de los que emplea la empresa suministradora de agua potable.

- El acondicionamiento de las zanjas para el alojamiento de las redes de abastecimiento será el mismo que las de saneamiento.

### N.36. SANEAMIENTO.

Evacuación de aguas pluviales y residuales.

En el proyecto de Urbanización correspondiente a la instalación de la superficie a urbanizar, en cuanto a las instalaciones de evacuación de aguas pluviales y residuales, se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

#### 36.1. Elementos de la red.

- Se adoptará el sistema unitario o separativo de evacuación de aguas pluviales y residuales en función de las condiciones del terreno que se urbanice.

- Las tuberías serán de enchufe y campana, de hormigón en masa con junta elástica serie C, o de P.V.C. En casos justificados se utilizará tubo de hormigón machihembrado previa autorización municipal.

- Se adoptará una velocidad mínima admisible de la red de 1 m/seg., a sección llena y 0.60 m/seg., a sección parcialmente llena (tiempo seco), y una velocidad máxima de 3.00 m/seg.

- La pendiente mínima para los tendidos de tuberías será de 0.5 %.

- Los pozos de registro se colocarán al menos sobre los cruces de las calles, puntos de encuentros de alcantarillas, cambios de pendientes y dirección y puntos inicial y final de los rápidos. Además no distarán entre sí más de 50 m., y su diámetro interior no será inferior a un metro.

- La sección mínima de la red de alcantarillado será de 40 cm., de diámetro, las acometidas a parcelas serán al menos de diámetro 25 cm.

- Los imbornales de recogidas de aguas pluviales serán sifónicos y registrables, se situarán en los puntos bajos y en las alineaciones rectas distarán como máximo 40 m.

#### 36.2. Condiciones de ejecución.

- El trazado será subterráneo y se realizará a través de la vía pública y espacios públicos no edificados.

- Para diámetros de tubería menores de 50 cm., las dimensiones de la zanja serán de: Diámetro interior de la tubería + 40 cm.

- Las tuberías se dispondrán sobre lecho de arena de río de 15 cm., de espesor mínimo, siendo esta variable en función del diámetro de tubería. Para el caso de tubería de hormigón, machihembrado, la solera será de hormigón de 10 cm., de espesor mínimo. La zanja se rellenará de hormigón en masa hasta la mitad del diámetro de la tubería y el resto de zahorra natural compactada.

- Los pozos de registro y sumideros serán de hormigón en masa o armado del tipo y característica que construye el Ayuntamiento de Maracena. Los marcos y tapas serán de fundición. En aquellos casos en que la profundidad del pozo de registro supere la cota de 1.50 m., se instalarán pates de acero galvanizado en los bordes cortantes.

- En profundidades de excavación superiores a 2'00 m., la anchura mínima de la zanja será de 1.00 m., con las paredes formando taludes inclinados (1:5).

#### 36.3. Cálculo de la red de alcantarillado.

- El Proyecto de Urbanización adoptará como caudales de agua fecales los valores medio y máximo previsto en el abastecimiento de agua.

- Para los caudales de aguas pluviales se adoptarán intensidades de precipitación comúnmente aceptadas por la Reglamentación vigente.

Para la descarga de aguas negras en los cursos de agua y su entrega al terreno, será necesaria la previa depuración en condiciones que garanticen la contaminación de las áreas afectadas, siendo preceptivo el informe favorable de la autoridad sanitaria competente.

La eliminación de aguas residuales por vertido al terreno, una vez depuradas, se hará por medio de pozos filtrantes, para la cual será preciso presentar informe geológico demostrativo de las condiciones de permeabilidad. Este tipo de vertido solamente podrá ser autorizado como solución transitoria en los casos en que no exista un colector próximo, que no haya posibilidad de verter a un curso de agua y que la población prevista en la urbanización no sobrepase los 500 habitantes.

El diseño, cálculo y construcción de la red, se estará a lo indicado en la siguiente normativa:

- Normas para la redacción de Proyectos de Agua, Saneamiento a poblaciones.

- Pliego de Prescripciones Técnicas para las tuberías de saneamiento.

- En lo no previsto en la anterior normativa se aplicará lo indicado en la Norma NTE: SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO.

- Se instalarán cámaras de descarga automática en la cabecera de los ramales, capaces de proporcionar un caudal de descarga de 20 l/seg.

- Se instalarán acometidas independientes para cada vivienda o parcela, las cuales, serán de 26 cms., de diámetro mínimo. Estas finalizarán en una arqueta de inspección situada en la acera de 30 cms., de diámetro.



Una vez terminada la red, se procederá a la realización de pruebas de estanqueidad.

36.4. No se permitirá el vertido de aguas a cauces normalmente secos, ni aún con previa depuración, debiendo arbitrarse en cada caso las soluciones técnicas más idóneas a fin de impedir el estancamiento de las aguas y su putrefacción.

Por tanto, siempre deberá evacuarse a red municipal de antigua o nueva creación.

### N.37. SERVICIOS DE ELECTRICIDAD, ALUMBRADO PÚBLICO Y TELECOMUNICACIONES.

Estas instalaciones deberán cumplir las siguientes reglamentaciones y normas:

Reglamento Electrotécnico para baja tensión (Decreto del Ministerio de Industria 2.413/73 e Instrucciones Complementarias).

Reglamento para Instalaciones de alta tensión (Decreto del Ministerio de Industria 3.151/68).

Reglamento sobre acometidas de electricidad (Real Decreto 2.949/82, de 15 de Octubre) y demás disposiciones vigentes.

Normas particulares de las empresas responsables de los servicios de electricidad y telecomunicaciones.

En el proyecto de Urbanización correspondiente a la totalidad de la superficie a urbanizar, en cuanto a las instalaciones de alumbrado público y suministro de electricidad y servicio de telecomunicaciones, se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

#### 1. Alumbrado Público.

Habrà que distinguir como paso previo para todos los cálculos luminotécnicos los tipos de vía y zonas a iluminar:

- Vías cuyo ancho no sea superior a 10 m. (Tipo 1)
- Vías cuyo ancho no sea superior a 12 m., ni inferior a 10 m., (Tipo 2).
- Vías de ancho superior a 12 m. (Tipo 3).
- Plazas, parques públicos y zonas ajardinadas (Tipo 4).

#### \* Niveles de iluminación:

Los niveles mínimos de iluminación horizontal media y coeficientes de uniformidad para las diferentes vías públicas y espacios públicos libres serán los que se indican en el cuadro siguiente:

| CONCEPTO                 | TIPO 1    | TIPO 2    | TIPO 3 | TIPO 4 |
|--------------------------|-----------|-----------|--------|--------|
| Iluminación horizontal   | 15-20 lux | 20-25 lux | 25 lux | 15 lux |
| media                    |           |           |        |        |
| Uniformidad global U(0)  | 0.4       | 0.4       | 0.4    | ---    |
| Uniformidad longitudinal | 0.5       | 0.6       | 0.6    | 0.30   |
| Deslumbramiento U (L)    | 5         | 5         | 5      | ---    |

#### \* Tipos de luminaria y fuentes luminosas:

Serán las indicadas al respecto por el Servicio Municipal de Alumbrado Público.

#### \* Tipos de sustentaciones.

Las luminarias irán fijadas mediante báculos y brazos murales de acero galvanizado.

Para la determinación de su altura e interdistancia se estará a lo dispuesto en el Cuadro de Parámetros de uniformidades y deslumbramientos. No obstante, los báculos no podrán tener una altura inferior a los 7 m., para vías de tipo 1, y de 9 m., para las de tipo 2 y 3. Para el caso de los brazos murales su altura no será inferior a 4.5 m.

#### \* Disposición en planta de los puntos de luz:

Se colocarán pareadas, al trebolillo o unilaterales.

#### \* Materiales:

Para las sustentaciones se utilizará chapa de acero galvanizada de 2 a 3 mm., de espesor, con la puerta de registro a más de 30 cm., del suelo y con los pernos de anclaje de 25 mm., de diámetro, de longitudes mínimas 70 cm., para los báculos y 50 cm., para los postes.

La carcasa de las luminarias será de aluminio, con equipo de encendido incorporado.

El conjunto luminaria-carcasa será de tipo II, según la notación de la NTE-IEE., con un rendimiento mínimo del 60%.

#### \* Canalizaciones:

La canalización del alumbrado público se realizará preferentemente por la acera, reforzándose convenientemente cuando atraviere calzadas.

Los detalles de zanjas se ajustarán a lo establecido en las NTE-IEE., en cuanto a sus dimensiones, materiales, disposiciones, etc.

#### \* Cálculo:

En cuanto al cálculo de las distancias entre luminarias se podrá utilizar el método de cálculo simplificado, por factor de utilización:

$$d = \frac{F \cdot U \cdot F_m}{E_{md} \cdot A}$$

Siendo:

d = distancia entre luminarias, en metros.

F = Flujo luminoso, en lumens, de una lámpara.

FM = Factor de mantenimiento, se adoptará un valor entre 0.7 y 0.8 (carcasa ventilada), en función del sistema de mantenimiento que se utilice y de las características de la contaminación atmosférica.

U = Factor de utilización, dato de la curva de utilización suministrado por el fabricante de la lámpara.

Edm = Nivel de iluminación, en lux.

A = Anchura de la calzada, en metros.

En particular, para el alumbrado público, se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

- Las secciones mínimas de los conductores subterráneos serán de 6 mm<sup>2</sup>.

- Las secciones mínimas de los conductores del interior de las farolas serán de 2.5 mm<sup>2</sup>.

- Los conductores serán de tipo aislamiento nominal (doble capa) 1.000 v.

- Todas las masas metálicas estarán conectadas a tierra.

- Todas las puestas a tierra serán de tipo equipotencial.

- La protección diferencial será de 300 mA.

- El diseño y construcción de la instalación se adaptará a lo indicado en la normativa técnica NTE: Alumbrado Exterior.

– En el caso de Báculos las luminarias llevarán el equipo auxiliar incorporado y contendrán equipo reductor de consumo.

– Cada punto de luz llevará instalada un cofre de derivación homologado.

– La instalación de preparación de contadores estará compuesta de los siguientes elementos:

1. Módulo para albergar dos contadores de energía activa y reactiva.

2. Fusibles de protección de contador.

3. Equipo de discriminación horaria.

Para el cálculo de la sección de los conductores de utilizará el método de densidad de corriente para instalación trifásica equilibrada, con 380/220, considerándose además la caída de tensión entre los puntos extremos de la instalación.

La instalación de alumbrado público contará además con su correspondiente cuadro de mando, formado al menos por:

– Elementos de mando: Célula fotoeléctrica.

Contactor.

Interruptor.

– Elementos de protección: Interruptor magnetotérmico.

Interruptor diferencial (300 mA).

Cortacorriente fusibles calibrados.

En cualquier caso, la instalación de alumbrado público se ajustará a las reglamentaciones electrotécnicas vigentes y a las normas e instrucciones que apruebe el Ayuntamiento de Maracena. Todos los elementos que componen la red habrán de ser homologados por el Ayuntamiento de Maracena.

37.2. Suministro de electricidad.

\* Previsión de cargas:

Para la totalidad de la superficie a urbanizar, se realizará al menos la siguiente previsión de cargas:

– VIVIENDAS:

– LOCALES COMERCIALES:

Potencia mínima M2 ..... 100 W/M2

– EQUIPAMIENTO DOCENTE:

Potencia necesaria: 500 w/plaza.

Se considerará 5 M2 /plaza.

– EQUIPAMIENTO SOCIAL:

Potencia necesaria: 50 w/M2.

– EQUIPAMIENTO DEPORTIVO:

Potencia necesaria 50 w/M2.

– ALUMBRADO PUBLICO:

\* Elementos de la red:

Otras condiciones que deberá cumplir el Proyecto de Urbanización:

– La distribución en baja tensión se efectuará en 380/220 voltios.

– El tendido será subterráneo.

– El Proyecto de Urbanización justificará que se dispone del compromiso de suministro de la potencia total necesaria por la empresa suministradora.

\* Cálculo:

Para el cálculo de la sección de los conductores se utilizará el método de densidad de corriente para instalación trifásica equilibrada con 380/220 y considerándose además la caída de tensión entre los puntos extremos de la red.

En cualquier caso, la instalación de suministro de energía eléctrica se ajustará a las reglamentaciones electrotécnicas vigentes y a las normas e instrucciones que apruebe el Ayuntamiento de Maracena. Todos los elementos que componen al red habrán de ser homologados por el Ayuntamiento de Maracena.

### TITULO III: NORMAS ESPECIFICAS PARA CADA TIPO DE SUELO Y USO.

#### CAPITULO VI: SUELO URBANO.

##### N.38. CONSIDERACIONES GENERALES.

###### 38.1. Ambito de Aplicación.

Además de la Normativa de los Títulos I y II, la contenida en el presente capítulo será de aplicación en los terrenos clasificados como SUELO URBANO por estas Normas y cuya delimitación aparece grafiada en los planos correspondientes.

A efectos de redacción de proyectos u obtención de licencias, cualquier acto de edificación y uso del suelo deberá acompañar plano donde se señale su situación exacta referida a los documentos gráficos de estas Normas Subsidiarias.

###### 38.2. Gestión del Suelo Urbano.

38.2.1. Los terrenos situados en Suelo Urbano podrán edificarse cuando posean la condición de Solar edificable de acuerdo con la Norma 19 de estas Normas o bien cuando la parcela o terreno careciendo de toda o de alguna de la obras de urbanización precisas, se esté a lo dispuesto en las condiciones establecidas por el apartado 4 de la Norma 9 de estas Normas.

38.2.2. Para la obtención de la correspondiente licencia, se estará a lo dispuesto en las Normas 5 y 6 de estas Normas.

38.2.3. De acuerdo con el artículo 205 de la vigente Ley del Suelo, los propietarios de terrenos situados en Suelo Urbano con delimitación de unidad de Ejecución, deberán ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a dotaciones públicas de carácter local, así como costear la urbanización, la cual deberá asumir el Ayuntamiento en la parte que le corresponda por aplicación del 15 % de aprovechamiento de propiedad municipal.

38.2.4. La obtención de sistemas generales incluidos en la delimitación de Unidades de Ejecución se realizará a través de la correspondiente Junta de Compensación en los plazos establecidos en la ficha correspondiente con las consideraciones expuestas en la Norma N.4.4.1. y N.40.2.

###### 38.3. Alineaciones.

En el plano correspondiente figuran las alineaciones de las calles existentes y las de nueva apertura o prolongación de las existentes, a las que cualquier actuación deberá ajustarse.

En cualquier caso se procurará el achafanamiento de las fachadas de edificaciones en los cruces de viales, pudiéndose asimismo realizarla de tipo curvo.

### 33.4. Estudios de Detalle y Proyecto de Urbanización.

Cualquier actuación en el suelo urbano que tenga por objeto completar, adaptar determinaciones establecidas por el planeamiento necesitará de la tramitación de un Estudio de Detalle y del correspondiente Proyecto de Urbanización, de acuerdo con los artículos 91 y 92 de la Ley del Suelo vigente.

### 33.5. Planes Especiales.

Cualquier actuación en suelo urbano que tenga por objeto establecer ordenaciones de recintos, vacíos urbanos, etc., necesitará de la tramitación de un Plan Especial de acuerdo con las determinaciones del artículo 114 de la Ley del Suelo vigente, así como del correspondiente Estudio de Detalle, si procede, y Proyecto de Urbanización.

## N.39. NORMATIVA Y ORDENANZAS ESPECIFICAS PARA CADA USO PORMENORIZADO.

### 39.1. Residencial.

#### USO GENÉRICO: RESIDENCIAL:

#### USO PORMENORIZADO: MANZANA CERRADA INTENSIVA:

|                             |                            |
|-----------------------------|----------------------------|
| - Uso básico característico | Vivienda Plurifamiliar     |
| - Uso global característico | Suelo Consolidado I        |
| - Edificabilidad Global     | 1.70 ó 0.98 M2/M2 (N-31.1) |
| - Edificab. pormenorizada   | 3.40 M2/M2                 |
| - Número de alturas         | B + 2 + A1                 |
| * Ocupaciones:              |                            |
| - Planta Baja               | 100%                       |
| - Planta Primera            | 80%                        |
| - Planta Segunda            | 80%                        |
| - Planta ático              | 40%                        |
| * Retranqueos:              |                            |
| - Fachada                   | No                         |
| - Linderos laterales        | No                         |
| - Linderos posteriores      | -                          |
| * Voladizos:                |                            |
| - Abiertos                  | 1/3 fachada - V = 0.50 m.  |
| - Cerrados                  | No                         |
| - Mirador q cierres         | 1/2 fachada - V = 0.50 m.  |
| * Parcela mínima:           | Parcelario o existente     |

#### \* Observaciones:

1. Se podrá aumentar la ocupación en planta ático (A1), hasta alcanzar el 60% de ocupación en detrimento de los inferiores.

2. Este uso pormenorizado, se corresponde asimismo en Suelo Apto para Urbanizar con Uso Global: Zona Camino de Albolote.

3. Como instalación singular, la edificación "Juguetes Yolanda" tendrá de ocupación el 100 % en todas las plantas, salvo en planta ático que será del 40 %.

#### USO GENÉRICO: RESIDENCIAL

#### USO PORMENORIZADO: MANZANA CERRADA EXTENSIVA I.

|                           |                        |
|---------------------------|------------------------|
| - Uso básico característ. | Vivienda plurifamiliar |
| - Uso global característ. | Suelo Consolidado II   |

|                           |              |
|---------------------------|--------------|
| - Edificabilidad global   | 1.60 M2/M2   |
| - Edificab. pormenorizada | 3.00 M2/M2   |
| - Número de plantas       | B + 2 + (A1) |

#### \* Ocupaciones

|                     |      |
|---------------------|------|
| - Planta baja       | 100% |
| - Planta primera    | 80%  |
| - Planta segunda    | 80%  |
| - Planta ático (A1) | 40%  |
| - Planta Atico (A2) | -    |

#### \* Retranqueos

|                        |    |
|------------------------|----|
| - Fachadas             | No |
| - Linderos laterales   | No |
| - Linderos posteriores | -  |

#### \* Voladizos

|                  |                           |
|------------------|---------------------------|
| - Abiertos       | 1/3 Fachada - V = 0.55 m. |
| - Cerrados       | No                        |
| - Mirador-Cierre | 1/3 Fachada - V = 0.55 m. |
| * Parcela Mínima | Parcelario o existente.   |

#### \* Observaciones:

1. En relación a las Normas N-4.3.9., y N-20.19, podrá adquirirse el 100 % del aprovechamiento mediante Compensación Económica Sustitutiva.

2. El ático resultante no podrá crear medianerías vistas, aunque sí adosarse para ocultar las existentes. Pudiendo aumentar la ocupación en dicha planta hasta el 60 %, en detrimento de la ocupación de las plantas inferiores, pudiendo reordenarse la ocupación en planta primera y segunda hasta alcanzar un máximo del 3 %.

3. La esquina, de cota inferior, de la Plaza Manuel González con la calle Generalife deberá retranquearse tres metros, conformando nueva alineación desde dicho punto hasta la esquina, que se producirá entre la Calle Generalife y la de Nueva Apertura, inmediata a dicha Plaza.

#### USO GENÉRICO: USO RESIDENCIAL.

#### USO PORMENORIZADO: MANZANA CERRADA EXTENSIVA II.

|                           |                                     |
|---------------------------|-------------------------------------|
| - Uso básico característ. | Vivienda plurifamiliar.             |
| - Uso global característ. | Desarrollo en ordenación de manzana |
| - Edificabilidad global   | 1.00 M2/M2                          |
| - Edificab. pormenorizada | 2.90 M2/M2                          |
| - Número de plantas       | B + 2 + A1                          |

#### \* Ocupaciones:

|                  |     |
|------------------|-----|
| - Planta Baja    | 90% |
| - Planta Primera | 80% |
| - Planta Segunda | 80% |
| - Planta A1      | 40% |
| - Planta A2      | -   |

#### \* Retranqueos:

|            |    |
|------------|----|
| - Fachadas | No |
|------------|----|

#### \* Voladizos:

|                  |                           |
|------------------|---------------------------|
| - Abiertos       | 1/3 Fachada - V = 1.00 m. |
| - Cerrados       | 1/3 Fachada - V = 1.00 m. |
| - Mirador-Cierre | 1/3 Fachada - V = 1.00 m. |
| * Parcela mínima | 500 M2.                   |



\* Observaciones:

1. Deberá alinearse en todas las fachadas establecidas por viales grafiados en la Ordenación General de las NN.SS.

USO GENÉRICO: USO RESIDENCIAL.

USO PORMENORIZADO: MANZANA BLOQUE ABIERTA:

|                           |                                   |
|---------------------------|-----------------------------------|
| - Uso básico característ. | Vivienda Plurifamiliar.           |
| - Uso global característ. | Desarrollo en ordenación abierta. |
| - Edificabilidad global   | 0.94 M2/M2                        |
| - Edificab. pormenorizada | 2.60 M2/M2                        |
| - Número de plantas       | B + 2 + A1                        |

\* Ocupaciones:

|                  |     |
|------------------|-----|
| - Planta Baja    | 70% |
| - Planta Primera | 70% |
| - Planta Segunda | 70% |
| - Planta A1      | 50% |
| - Planta A2      | —   |

\* Retranqueos:

|                        |   |
|------------------------|---|
| - Fachada              | — |
| - Linderos laterales   | — |
| - Linderos posteriores | — |

\* Voladizos:

|                  |                         |
|------------------|-------------------------|
| - Abiertos       | 1/2 fachada - V = Libre |
| - Cerrados       | 1/2 fachada - V = Libre |
| - Mirador-cierre | Si                      |

\* Parcela Mínima: Parcelario 300 m2

\* Observaciones:

1. Se entiende vuelo libre, solo para el interior de la parcela. En caso de edificación con alineación de fachada se estará a lo dispuesto en la Norma correspondiente de las Ordenanzas Generales.

2. El ático resultante no podrá crear medianerías nuevas.

3. En relación a las Normas N-4.3.9 y N-20.19., podrá adquirirse el 100 % del aprovechamiento mediante Compensación Económica Sustitutoria

USO GENÉRICO: USO RESIDENCIAL.

USO PORMENORIZADO: INTENSIVO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR:

|                           |                                     |
|---------------------------|-------------------------------------|
| - Uso básico característ. | Vivienda Unifamiliar                |
| - Uso global característ. | Desarrollo de manzana unifamiliar I |
| - Edificabilidad global   | 1.30 m2/m2                          |
| - Edificab. pormenorizada | 2.20 m2/m2                          |
| - Número de plantas       | B + 1 + A1                          |

\* Ocupación:

|                  |      |
|------------------|------|
| - Planta Baja    | 100% |
| - Planta Primera | 80%  |
| - Planta Segunda | —    |
| - Planta A1      | 40%  |
| - Planta A2      | —    |

\* Retranqueos:

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| - Fachada            | Observación 2 y 6 |
| - Linderos laterales | No                |

- Linderos posteriores

Observación 3.

\* Voladizos:

|                  |                          |
|------------------|--------------------------|
| - Abiertos       | 1/3 fachada - V = 0.55 m |
| - Cerrados       | 1/3 fachada - V = 0.55 m |
| - Cierres        | 1/3 fachada - V = 0.55 m |
| * Parcela mínima | 70 m2.                   |

\* Observaciones:

1. La planta Atico 1, se retranqueará 45 grados, respecto de las fachadas principal e interior. Iniciándose el retranqueo desde la alineación oficial del vial.

2. La alineación de fachada deberá conformarse bien con edificación bien con tratamiento de falsa fachada.

3. En el caso de retranqueo al lindero posterior éste será al menos de tres metros en planta superior, permitiéndose el adosamiento en planta baja siempre y cuando su cubierta no sea transitable al menos en una longitud de 3 m. a cualquiera de los linderos.

4. La parcela mínima se entiende solo para las nuevas parcelaciones, manteniéndose la actualmente existente como mínimas.

5. Dadas las características de la instalación comercial actualmente existente denominado "La Cueva", se considera también como Residencial Singular y/o Equipamiento privado. Por tanto, aún cuando las Ordenanzas Edificatorias sean las relativas al uso Intensivo de Vivienda Unifamiliar, en la compatibilidad de usos se establece, manteniendo el uso actual residencial singular y comercial que dentro del uso residencial podrán realizarse viviendas de guarderías hasta un máximo del 30 % del total de la superficie construida.

6. De acuerdo con la contestación a la alegación N° 46, las edificaciones ubicadas en zona Ciudad Deportiva, urbanización recientemente ejecutada por Residencial Ciudad Deportiva deberán realizar el retranqueo que se especifica en dicha contestación.

7. En manzanas semiconsolidadas se podrá alcanzar en planta ático la ocupación del 60% en detrimento de las inferiores. Siempre que su objeto sea tapar medianerías vista.

USO GENÉRICO: USO RESIDENCIAL.

USO PORMENORIZADO: EXTENSIVO VIVIENDA UNIFAMILIAR I:

|                           |                                      |
|---------------------------|--------------------------------------|
| - Uso básico característ. | Vivienda unifamiliar                 |
| - Uso global característ. | Desarrollo en manzana unifamiliar II |
| - Edificabilidad global   | 0.78 m2/m2                           |
| - Edificab. pormenorizada | 1.70 m2/m2                           |
| - Número de plantas       | B + 1 + A                            |

\* Ocupaciones:

|                  |     |
|------------------|-----|
| - Planta Baja    | 70% |
| - Planta Primera | 70% |
| - Planta Segunda | —   |
| - Planta A1      | 30% |
| - Planta A2      | —   |

\* Retranqueos:

|           |             |
|-----------|-------------|
| - Fachada | 2 m. mínimo |
|-----------|-------------|

|                        |        |
|------------------------|--------|
| - Linderos laterales   | No     |
| - Linderos posteriores | 3 m.   |
| * Voladizos:           |        |
| - Abiertos             | —      |
| - Cerrados             | —      |
| - Cierres              | —      |
| * Parcela mínima       | 95 m2. |

\* Observaciones:

1. La planta Atico 1, se retranqueará 45 grados respecto de las fachadas principal e interior. Iniciándose el retranqueo desde la línea de fachadas.

2. En manzana semiconsolidada con existencia de edificación sin retranqueo en fachada, se mantendrá la edificación alineada con la misma.

USO GENÉRICO: USO RESIDENCIAL:

USO PORMENORIZADO: EXTENSIVA VIVIENDA UNIFAMILIAR II:

|                           |                                               |
|---------------------------|-----------------------------------------------|
| - Uso básico característ. | Vivienda unifamiliar                          |
| - Uso global característ. | Desarrollo manzana unifamiliar III            |
| - Edificabilidad global   | 0.39 m2/m2                                    |
| - Edificab. pormenorizada | 1.10 m2/m2                                    |
| - Número de plantas       | B + 1 + A                                     |
| * Ocupaciones:            |                                               |
| - Planta Baja             | 45%                                           |
| - Planta primera          | 45%                                           |
| - Planta segunda          | —                                             |
| - Planta A1               | 20%                                           |
| - Planta A2               | —                                             |
| * Retranqueos:            |                                               |
| - Fachada                 | —                                             |
| - Linderos laterales      | 2 por 3 m. (Aislada)<br>1 por 1.5 m (Pareada) |
| - Linderos posteriores    | 3 m.                                          |
| * Voladizos:              |                                               |
| - Abiertos                | —                                             |
| - Cerrados                | —                                             |
| - Miradores               | —                                             |
| * Parcela mínima          | 140 m2.                                       |

\* Observaciones:

1. En manzanas completas podrá realizarse agrupaciones de edificación con uso uni o plurifamiliar, siempre y cuando se mantengan espacios libres comunitarios privados igual a la resultante de aplicar la edificabilidad y ocupaciones especificadas así como la compatibilidad de usos.

USO GENÉRICO: USO RESIDENCIAL:

USO PORMENORIZADO: RESIDENCIAL RURAL:

|                           |                      |
|---------------------------|----------------------|
| - Uso básico característ. | Vivienda unifamiliar |
| - Uso global característ. | Rural                |
| - Edificabilidad global   | —                    |
| - Edificab. pormenorizada | 0.022 m2/m2          |
| - Número de plantas       | B + 1                |

\* Ocupaciones:

|                  |        |
|------------------|--------|
| - Planta Baja    | 1.23 % |
| - Planta Primera | 0.98 % |
| - Planta Segunda | —      |
| - Planta A1      | —      |
| - Planta A2      | —      |

\* Distancia a otras edificaciones:

Ver Norma N-51.

\* Voladizos:

|             |   |
|-------------|---|
| - Abiertos  | — |
| - Cerrados  | — |
| - Miradores | — |

\* Parcela mínima 10.560 m2

\* Observaciones:

1. Se estará a lo dispuesto para la no formación de núcleo de población, Norma N-51.

USO GENÉRICO: USO RESIDENCIAL

USO PORMENORIZADO: RESIDENCIAL SINGULAR:

|                           |                      |
|---------------------------|----------------------|
| - Uso básico característ. | Vivienda Unifamiliar |
| - Uso global característ. | Uso singular         |
| - Edificabilidad global   | —                    |
| - Edificab. pormenorizada | Existente            |
| - Número de plantas       | Existentes           |

\* Ocupaciones:

|                  |                          |
|------------------|--------------------------|
| - Planta Baja    | Existente                |
| - Planta Primera | Existente                |
| - Planta Segunda | Existente                |
| - Planta A1      | Existente                |
| - Planta A2      | Según uso pormenorizado. |

\* Retranqueos:

|                        |           |
|------------------------|-----------|
| - Fachada              | Existente |
| - Linderos laterales   | Existente |
| - Linderos posteriores | Existente |

\* Voladizos:

|             |           |
|-------------|-----------|
| - Abiertos  | Existente |
| - Cerrados  | Existente |
| - Miradores | Existente |

\* Parcela Mínima Existente

\* Observaciones:

1. En cualquier caso, siempre se mantendrá el derecho al aprovechamiento susceptible de apropiación en relación a la Ordenanza Edificatoria aplicable a la zona, si éste es menor que el aprovechamiento existente.

Siendo su objetivo en casco urbano mantener y rehabilitar las edificaciones.

2. Dadas las características de la instalación comercial actualmente existente denominado "La Cueva", se considera también como Residencial Singular y/o Equipamental privado. Por tanto, aún cuando las Ordenanzas Edificatorias sean las relativas al uso Intensivo de Vivienda Unifamiliar, en la compatibilidad de usos se establece, manteniendo el uso actual residencial singular y comercial que dentro del uso residencial podrán realizarse viviendas de guarderías hasta un máximo del 30 % del total de la superficie construida.

### 39.2. INDUSTRIAL.

USO GENÉRICO: INDUSTRIAL:

USO PORMENORIZADO: EDIFICIO INDUSTRIAL:

|                           |                                     |
|---------------------------|-------------------------------------|
| - Uso básico característ. | Industria                           |
| - Uso global característ. | Polígono Industrial                 |
| - Edificabilidad global   | 0.55 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| - Edificab. pormenorizada | 2.40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| - Número de plantas       | B + 2                               |

\* Ocupaciones:

|                  |     |
|------------------|-----|
| - Planta Baja    | 80% |
| - Planta primera | 80% |
| - Planta segunda | 80% |
| - Planta A1      | —   |

\* Retranqueos:

|                        |      |
|------------------------|------|
| - Fachada vía pública  | 3 m. |
| - Linderos laterales   | No   |
| - Linderos posteriores | —    |

\* Voladizos:

|            |   |
|------------|---|
| - Abiertos | — |
| - Cerrados | — |

\* Parcela mínima

|              |                    |
|--------------|--------------------|
| de actuación | 500 m <sup>2</sup> |
|--------------|--------------------|

\* Observaciones:

1. En Suelo urbano

Se estará sujeto a lo dispuesto por la Modificación de Elementos en Suelo Industrial, aprobada definitivamente, y a lo determinado por la delimitación de Unidades de Ejecución en cuanto a redistribución de cargas, para el suelo ya urbanizado y por tanto gestionado y tramitado en su integridad (UE-3, UE-4 y UE-5).

Para el resto de las Unidades no urbanizadas (UE-1, UE-2 y UE-6), será necesaria la tramitación y formación de la correspondiente Junta de Compensación.

UE - 1. Sin Tramitar: Suelo para el cual no se ha realizado tramitación urbanística alguna, ni realizado obras de urbanización.

UE - 2. Aprobadas Bases y Estatutos. (a)

UE - 3. Gestionada y Ejecutada. (b)

UE - 4. Gestionada y parcialmente ejecutada. (c)

UE - 5. Gestionada y parcialmente ejecutada. (c)

UE - 6. Aprobadas Bases y Estatutos. (a)

(a) Se ha iniciado el expediente base para el futuro desarrollo y gestión de la acción compensatoria y urbanizadora.

(b) Se encuentra totalmente tramitada administrativamente y totalmente urbanizada. Estando consolidada por la edificación.

(c) Se encuentra totalmente tramitado administrativamente y totalmente urbanizado. Estando en proceso de consolidación edificatorio.

En todo el suelo urbano se edificará de acuerdo a esta Ordenanza.

2. En suelo apto para urbanizar:

Los correspondiente Planes Parciales establecerán este uso como el característico.

USO GENÉRICO: USO INDUSTRIAL.

USO PORMENORIZADO: AGRUPACION INDUSTRIAL EN MANZANA:

|                           |                                     |
|---------------------------|-------------------------------------|
| - Uso básico característ. | Industria                           |
| - Uso global característ. | Industria urbana                    |
| - Edificabilidad global   | —                                   |
| - Edificab. pormenorizada | 2.20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| - Número de plantas       | b + 1 + A1                          |

\* Ocupación:

|                  |       |
|------------------|-------|
| - Planta Baja    | 100 % |
| - Planta primera | 80 %  |
| - Planta segunda | —     |
| - Planta A1      | 40 %  |

\* Retranqueos:

|                        |    |
|------------------------|----|
| - Fachada              | No |
| - Linderos Laterales   | No |
| - Linderos posteriores | —  |

\* Voladizos:

|            |                          |
|------------|--------------------------|
| - Abiertos | 1/3 fachada - V = 0.55 m |
| - Cerrados | 1/3 fachada - V = 0.55 m |

\* Parcela mínima

100 m<sup>2</sup>

\* Observaciones:

USO GENÉRICO: USO INDUSTRIAL

USO PORMEN.: INDUSTRIA URBANA SINGULAR

|                           |                                     |
|---------------------------|-------------------------------------|
| - Uso básico característ. | Industria                           |
| - Uso global característ. | Industria Urbana                    |
| - Edificabilidad global   | —                                   |
| - Edificab. pormenorizada | 1.80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| - Número de plantas       | B + 1 + (A1)                        |

\* Ocupación:

|                  |       |
|------------------|-------|
| - Planta Baja    | 100 % |
| - Planta primera | 80 %  |
| - Planta segunda | —     |
| - Planta A1      | 40 %  |

\* Retranqueos:

|                        |    |
|------------------------|----|
| - Fachada              | No |
| - Linderos laterales   | No |
| - Linderos posteriores | —  |

\* Voladizos:

|            |                          |
|------------|--------------------------|
| - Abiertos | 1/3 fachada - V = 0.55 m |
| - Cerrados | 1/3 fachada - V = 0.55 m |

\* Parcela mínima

Parcelario o existente.

\* Observaciones:

1. Se podrá aumentar la ocupación en planta ático (A1), hasta alcanzar el 60 % y por lo tanto, alcanzar la edificabilidad máxima, mediante adquisición de unidades de aprovechamiento, cuando sea necesario tapar medianerías vistas. En cualquier caso, la ejecución de la planta ático, A1, sólo se podrá ejecutar para tapar medianerías vistas existentes.

USO GENÉRICO: USO INDUSTRIAL.

USO PORMENORIZADO: INDUSTRIA SINGULAR.

|                           |                   |
|---------------------------|-------------------|
| - Uso básico característ. | Industria         |
| - Uso global característ. | Industria aislada |



|                           |            |
|---------------------------|------------|
| - Edificabilidad global   | 0.80 m2/m2 |
| - Edificab. pormenorizada | 1.80 m2/m2 |
| - Número de plantas       | B + 2      |
| * Ocupación:              |            |
| - Planta Baja             | 60 %       |
| - Planta primera          | 60 %       |
| - Planta segunda          | 60 %       |
| - Planta A1               | —          |
| - Planta A2               | —          |
| * Retranqueos:            |            |
| - Fachada                 | 3.00 m.    |
| - Linderos laterales      | 3.00 m.    |
| - Linderos posteriores    | 3.00 m.    |
| * Voladizos:              |            |
| - Abiertos                | —          |
| - Cerrados                | —          |
| * Parcela mínima          | Existente  |

## \* Observaciones:

1. El suelo que ocupan las instalaciones y edificaciones de la Sociedad Purche S.A., y de la Sociedad Plásticos Alhambra, queda integrado en la clasificación de Suelo Urbano Industrial.

Prohibiéndose expresamente la parcelación de los terrenos.

## USO GENÉRICO: USO INDUSTRIAL.

## USO PORMENORIZADO:

## INDUSTRIA AGROPECUARIA.

|                           |                        |
|---------------------------|------------------------|
| - Uso básico característ. | Industria              |
| - Uso global característ. | Industria aislada      |
| - Edificabilidad global   | —                      |
| - Edificab. pormenorizada | A justificar           |
| - Número de plantas       | B + 1                  |
| * Ocupación:              |                        |
| - Planta Baja             | 20 %                   |
| - Planta primera          | 20 %                   |
| - Planta segunda          | —                      |
| - Planta A1               | —                      |
| - Planta A2               | —                      |
| * Retranqueos:            |                        |
| - Fachada                 | 5.00 m.                |
| - Linderos laterales      | 5.00 m.                |
| - Linderos posteriores    | 5.00 m.                |
| * Voladizos:              |                        |
| - Abiertos                | —                      |
| - Cerrados                | —                      |
| * Parcela mínima          | Parcelario o existente |

## \* Observaciones:

## 39.3. USO GENÉRICO: TERCIARIO.

## USO PORMENORIZADO: CENTRO COMERCIAL.

|                           |                               |
|---------------------------|-------------------------------|
| - Uso básico característ. | Zona comercial o de oficinas. |
| - Uso global característ. | Zona comercial.               |
| - Edificabilidad global   | 1.00 m2/m2                    |

|                           |            |
|---------------------------|------------|
| - Edificab. pormenorizada | 1.80 m2/m2 |
| - Número de plantas       | B + 2      |
| * Ocupación:              |            |
| - Planta Baja             | 50 %       |
| - Planta Primera          | 50 %       |
| - Planta Segunda          | 50 %       |
| - Planta A1               | —          |
| - Planta A2               | —          |
| * Retranqueos:            |            |
| - Fachada                 | 5.00 m.    |
| - Linderos laterales      | 5.00 m.    |
| - Linderos posteriores    | 5.00 m.    |
| * Voladizos:              |            |
| - Abiertos                | —          |
| - Cerrados                | —          |
| * Parcela mínima          | 200 m2.    |

## \* Observaciones:

## USO GENÉRICO: TERCIARIO.

## USO PORMENORIZADO: CENTRO DE OFICINAS.

|                           |                               |
|---------------------------|-------------------------------|
| - Uso básico característ. | Zona comercial o de oficinas. |
| - Uso global característ. | Zona de oficinas.             |
| - Edificabilidad global   | 1.00 m2/m2                    |
| - Edificab. pormenorizada | 2.00 m2/m2                    |
| - Número de plantas       | B + 2                         |
| * Ocupación:              |                               |
| - Planta Baja             | 70 %                          |
| - Planta Primera          | 70 %                          |
| - Planta segunda          | 70 %                          |
| - Planta A1               | —                             |
| - Planta A2               | —                             |
| * Retranqueos:            |                               |
| - Fachada                 | 5.00 m.                       |
| - Linderos laterales      | 5.00 m.                       |
| - Linderos posteriores    | 5.00 m.                       |
| * Voladizos:              |                               |
| - Abiertos                | —                             |
| - Cerrados                | —                             |
| * Parcela mínima          | 100 m2.                       |

## \* Observaciones:

## USO GENÉRICO: TERCIARIO.

## USO PORMENORIZADO: ESPECTACULOS O REUNION.

|                           |                                 |
|---------------------------|---------------------------------|
| - Uso básico característ. | Industria Terciaria.            |
| - Uso global característ. | Industria Terciaria en general. |
| - Edificabilidad global   | 0.80 m2/m2                      |
| - Edificab. pormenorizada | 1.80 m2/m2                      |
| - Número de plantas       | B + 2                           |
| * Ocupación:              |                                 |
| - Planta Baja             | 60 %                            |
| - Planta Primera          | 60 %                            |
| - Planta Segunda          | 60 %                            |

- Planta A1 —
- Planta A2 —
- \* Retranqueos:
  - Fachada 5.00 m.
  - Linderos laterales 5.00 m.
  - Linderos posteriores 5.00 m.
- \* Voladizos:
  - Abiertos —
  - Cerrados —
- \* Parcela mínima 500 m2.

\* Observaciones:

#### 39.4. USO GENÉRICO: EQUIPAMENTAL. USO PORMENORIZADO: CUALQUIERA DE LOS ASISTENCIALES.

- Uso básico característ. Equipamental/  
Institucional
- Uso global característ. Asistencial
- Edificabilidad global 0.60 m2/m2
- Edificab. pormenorizada 1.20 m2/m2
- Número de plantas B + 2 + A
- \* Ocupación:
  - Planta Baja 35 %
  - Planta Primera 35 %
  - Planta Segunda 35 %
  - Planta A1 5 %
- \* Retranqueos
  - Fachada —
  - Linderos laterales —
  - Linderos posteriores —
- \* Voladizos
  - Abiertos —
  - Cerrados —
- \* Parcela mínima —

\* Observaciones:

1. Dadas las características de la instalación comercial actualmente existente denominado "La Cueva", se considera también como Residencial Singular y/o Equipamental privado. Por tanto, aún cuando las Ordenanzas Edificatorias sean las relativas al uso Intensivo de Vivienda Unifamiliar, en la compatibilidad de usos se establece, manteniendo el uso actual residencial singular y comercial que dentro del uso residencial podrán realizarse viviendas de guarderías hasta un máximo del 30 % del total de la superficie construida.

2. Los usos equipamentales públicos se entienden de propiedad pública o privada, pero siempre de uso público.

#### USO GENÉRICO: EQUIPAMENTAL. USO PORMENORIZADO: CENTRO COMERCIAL O DE OFICINAS.

- Uso básico característ. Equipamental/  
Institucional.
- Uso global característ. Terciario

- Edificabilidad global 0.80 m2/m2
- Edificab. pormenorizada 1.60 m2/m2
- Número de plantas B + 2 + A
- \* Ocupación:
  - Planta Baja 40 %
  - Planta Primera 40 %
  - Planta Segunda 40 %
  - Planta A1 30 %
- \* Retranqueos:
  - Fachada —
  - Linderos laterales —
  - Linderos posteriores —
- \* Voladizos:
  - Abiertos —
  - Cerrados —
- \* Parcela Mínima —

\* Observaciones:

#### USO GENÉRICO: EQUIPAMENTAL. USO PORMENORIZADO: CENTRO DEPORTIVO.

- Uso básico característ. Equipamental/  
Institucional
- Uso global característ. Deportivo
- Edificabilidad global 0.30 m2/m2
- Edificab. pormenorizada 0.60 m2/m2
- Número de plantas B
- \* Ocupación
  - Planta Baja 60 %
  - Planta Primera —
  - Planta Segunda —
  - Planta A1 —
- \* Retranqueos:
  - Fachada —
  - Linderos laterales —
  - Linderos posteriores —
- \* Voladizos:
  - Abiertos —
  - Cerrados —
- \* Parcela Mínima —

\* Observaciones:

#### 39.5. USO GENÉRICO: ESPACIOS LIBRES.

- Número de plantas 1
- Altura máxima Una
- Ocupación Resultante
- Edificabilidad Ver Norma N.31.

#### 39.6. USO GENÉRICO: TRANSPORTES Y COMUNICACIONES.

- Edificabilidad Ver Norma N.31.
- Planeamiento Plan Especial.
- Número de plantas Según P.E.
- Altura máxima Según P.E.
- Ocupación Según P.E.

#### 39.7. USO GENÉRICO: INFRAESTRUCTURAS:

|                   |                 |
|-------------------|-----------------|
| Edificabilidad    | Ver Norma N.31. |
| Planeamiento      | Plan Especial   |
| Número de plantas | Según P.E.      |
| Altura máxima     | Según P.E.      |
| Ocupación         | Según P.E.      |

#### N.40. CONDICIONES DE ACTUACION URBANISTICA DE LAS DISTINTAS UNIDADES DE EJECUCION.

##### 40.1. De carácter general.

1. De acuerdo con el artículo 205 de la vigente Ley del Suelo, todos los terrenos afectos a dotaciones públicas de carácter local incluido en unidad de ejecución son con carácter obligatorio y gratuito.

La cesión de dichos terrenos se producirá, por ministerio de la Ley, con la aprobación definitiva de los instrumentos redistributivos de cargas y beneficios.

Los terrenos afectos a dotaciones, no obtenidos por expropiación, quedarán adscritos por ministerio de la Ley a la Administración competente para la implantación del uso de que se trate.

2. Los propietarios afectados, incluido el Ayuntamiento por propiedad directa o por adquisición del 15 % del aprovechamiento, tienen el deber de ejecutar y costear las obras de urbanización, incluidos espacios libres, que se prevean en la ordenación general, así como los que se diseñen, de forma complementaria, por el correspondiente Estudio de Detalle o Plan Especial.

40.2. Plazos para el desarrollo del planeamiento y de ejecución de obras. Obligaciones de los propietarios.

En atención a la Norma N.43., se establece lo que sigue:

1. Los plazos para el desarrollo del planeamiento N.4.3.1., al objeto de adquisición de derecho a urbanizar, son los que se estipulan en las correspondientes fichas de condiciones urbanísticas para cada Unidad de Ejecución.

Para la determinación de estos plazos se ha tenido en cuenta lo que sigue:

- Convenios urbanísticos suscritos;
- Necesidad de obtención de un parque suficiente de viviendas acogidas a algún régimen de protección oficial.
- Necesidad de obtención de suelo destinado a Sistemas.
- Crecimiento temporal de consolidación del suelo urbano.
- Dificultades de gestión de cada unidad.

2. El plazo una vez adquirido el derecho a urbanizar, para la redacción del proyecto de urbanización, así como instrumento reparcelatorio, (con la realización efectiva de equidistribución y cesión), será de un año.

3. El plazo para la adquisición del derecho a aprovechamiento urbanístico será de un año a contar desde lo estipulado en el punto anterior.

4. El plazo para adquisición del derecho a edificar será de dos años, a contar desde lo estipulado en el apartado anterior.

5. El derecho a la edificación se adquirirá en el momento de cumplir el plazo establecido en las Licencias de Obra Municipal de Edificación, en la que se establecerán los plazos de iniciación, interrupción máxima y de finalización.

6. En aplicación de lo prevenido en la Disposición Adicional primera, TRSL 92, punto 3, en el caso de incumplimiento de los plazos, el Ayuntamiento se acoge expresamente al Sistema de Expropiación-Sanción, de acuerdo a lo dispuesto en las Normas N-4.3.12., y N-4.3.13, para todo suelo ubicado dentro de delimitación de Unidades de Ejecución tanto en suelo apto para urbanizar como en urbano.

En este último caso los futuros adquirentes deberán quedar obligados a la cesión de las dotaciones equipamentales hasta generales como locales.

7. La alteración de Sistemas Generales se obtendrán bien mediante compensación en los plazos establecidos, bien mediante expropiación (sin sanción) según el art. 206-1C LS, en el caso del incumplimiento de plazos.

Una vez realizada la expropiación, para el resto de determinaciones, se estará a lo dispuesto en el punto anterior (nº 6).

##### 40.3. Cálculo del aprovechamiento medio de cada Unidad.

De acuerdo con lo establecido en la disposición adicional segunda del Texto Refundido de la Ley del Suelo, el cálculo del aprovechamiento medio se establece mediante coeficientes homogeneizadores la unidad ya que cada una de las Unidades de Ejecución tienen el mismo uso característico salvo las delimitadas por convenio, que puedan tener otro uso como adicional y siempre como fruto del mismo convenio.

Existen otras unidades de ejecución que por liberación de espacios libres se le asigna otro uso, pero este ha sido calculado para compensar el liberado, por lo que queda también equilibrado.

En cuanto al coeficiente de localización se establece la unidad para cada una de ellas al entender sus reducidas dimensiones y sus constantes, dentro del entorno urbanístico del municipio.

Aún cuando en las correspondientes fichas se establecen como edificabilidad neta para el uso Manzana Cerrada Extensiva I, el coeficiente 2.60 m2/m2, que para este caso dicha edificabilidad neta se asemeja al aprovechamiento mínimo susceptible de apropiación. Por ello por aplicación de las Normas N-4.3.9 y N-20.19, la edificabilidad máxima para manzana cerrada extensiva I, será de 3.00 m2 para el caso descrito en la observación 1ª de la Norma N-39.1.

Unidad de Ejecución: UE - 1.

Uso: Residencial.

Superficie:

Bruta: 7377,00

Neta: 4974,26

Cosiones obligatorias y gratuitas:

Viales: 2401,74

Equipamiento:



Esp. Libres:

Sist. Locales:

Edificabilidad neta: 2,20/2,60

Aprovechamiento real: Resultante.

Cesión Ayto. 15% AM: Resultante.

*Tramitación Urbanística:*

Estudio de Detalle: E.D.

P.E.R.I.:

Proyecto de Urbanización: P.U.

Sistemas de Actuación: Compensación.

Plazo adquisición derechos urbanísticos:

Norma 4.3. y 40.2: 3 años.

Ordenanza: IVU y MCE-I

Densidad máxima: 70 Viv/Ha.

*Observaciones:*

1. De acuerdo con el artículo 91 de la Ley del Suelo, el Estudio de Detalle correspondiente, tendrá por finalidad, entre otras, prever nuevas alineaciones y rasantes, pudiendo reajustar las contenidas en la documentación gráfica de estas NN.SS., así como ordenar volúmenes de acuerdo con la especificación del planeamiento.

2. El 15 % de cesión municipal se calculará en relación al aprovechamiento real.

3. El viario y zonas verdes ejecutados y zonas equipamentales serán de cesión obligatoria y gratuita. El viario de nueva apertura, cuyo ancho no se especifique en documento gráfico, se ajustará a la Norma N-34.

4. La edificabilidad neta se entiende deducidos los viales. Por tanto el aprovechamiento real será el que resulte del documento de E.D., donde se detallarán las áreas equipamentales y viarias grafiadas en NN.SS. aplicando al resto de la zona resultante los coeficientes de edificabilidad correspondiente.

5. A efectos de cálculos de edificabilidad se tendrá en cuenta que la ordenación en Manzana Cerrada Extensiva I, se concreta para una banda edificatoria de 24 metros de ancho con borde en la calle Rivera.

Por cesión de 611.30 m<sup>2</sup> a sistema general viario, se obtienen 1.500 m<sup>2</sup> de superficie edificable sobre la permitida para la unidad.

6. Se estudiará el tratamiento de medianería entre IVU y MCE-I, mediante Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes.

*Unidad de Ejecución: UE - 2.*

*Uso: Residencial.*

*Superficie:*

Bruta: 7320,55

Neta: 5036,70

*Cesiones obligatorias y gratuitas:*

Viales: 1951,87

Equipamiento:

Esp. Libres: 452,38

Sist. Locales:

Edificabilidad neta: 2,20/2,60

Aprovechamiento real: Resultante.

Cesión Ayto. 15% AM: Resultante.

*Tramitación Urbanística:*

Estudio de Detalle: E.D.

P.E.R.I.:

Proyecto de Urbanización: P.U.

Sistemas de Actuación: Compensación.

Plazo adquisición derechos urbanísticos:

Norma 4.3. y 40.2: 3 años.

Ordenanza: IVU y MCE-I

Densidad máxima: 70 Viv/Ha.

*Observaciones:*

1. De acuerdo con el artículo 91 de la Ley del Suelo el Estudio de Detalle correspondiente, tendrá por finalidad, entre otra, prever nuevas alineaciones y rasantes pudiendo reajustar las contenidas en la documentación gráfica de estas NN.SS., así como ordenación de volúmenes de acuerdo con la especificación del planeamiento.

2. El 15 % de cesión municipal se calculará en relación al aprovechamiento real.

3. El viario y zonas verdes ejecutados y zonas equipamentales serán de cesión obligatoria y gratuita. El viario de nueva apertura, cuyo ancho no se especifique en documento gráfico, se ajustará a la Norma N-34.

4. La edificabilidad neta se entiende deducidos los viales. Por tanto el aprovechamiento real será el que resulte del documento de E.D., donde se detallarán las áreas equipamentales y viarias grafiadas en NN.SS. aplicando al resto de la zona resultante los coeficientes de edificabilidad correspondiente.

5. En fachada a espacio libre central se realizará en planta baja, una galería pública porticada de acuerdo con la Norma correspondiente a la Ordenanza General.

*Unidad de Ejecución: UE - 3.*

*Uso: Residencial.*

*Superficie:*

Bruta: 13071,33

Neta: 8559,33

*Cesiones obligatorias y gratuitas:*

Viales: 792,00

Equipamiento:

Esp. Libres: 2800,00

Sist. Locales: 920,00

Edificabilidad neta: 1,70

Aprovechamiento real: Resultante.

Cesión Ayto. 15% AM: Resultante.

*Tramitación Urbanística:*

Estudio de Detalle: E.D.

P.E.R.I.:

Proyecto de Urbanización: P.U.

Sistemas de Actuación: Compensación.

**Plazo adquisición derechos urbanísticos:**

Norma 4.3. y 40.2: 3 años.

Ordenanza: Ext. Viv. Unif.

Densidad máxima: 50 Viv/Ha.

**Observaciones:**

1. De acuerdo con el artículo 91 de la Ley del Suelo, el Estudio de Detalle correspondiente, tendrá por finalidad, entre otra, prever nuevas alineaciones y rasantes pudiendo reajustar las contenidas en la documentación gráfica de estas NN.SS., así como ordenación de volúmenes de acuerdo con la especificación del planeamiento.

2. El 15 % de cesión municipal se ha calculado en relación al aprovechamiento real.

3. El viario (ejecutado) y zonas equipamentales serán de cesión obligatoria y gratuita. El viario de nueva apertura, cuyo ancho no se especifiquen en documento gráfico, se ajustará a la Norma N.34.

4. La edificabilidad neta se entiende deducidos los viales. Por tanto el aprovechamiento real será el que resulte del documento E.D., donde se detallarán las áreas equipamentales y viarias grafiadas en NN.SS., aplicando al resto de la zona resultante los coeficientes de edificabilidad correspondiente.

5. Se eliminan las compensaciones entre las Unidades 3 y 4, haciendo salvedad de los posibles recursos que pueden plantearse derivados de antiguas repercusiones, aún no compensadas oficialmente.

6. Las edificaciones se retranquearán un metro desde el acerado actual de la calle Rodríguez de la Fuente, al objeto de ensanchar el acerado de dicha calle. El suelo que pasa a vía pública computará a efectos de cómputo de edificabilidad, ocupaciones, etc..., en las actuaciones a realizar.

**Unidad de Ejecución: UE - 4.**

Uso: Residencial.

Superficie:

Bruta: 22337,97

Neta: 15726,9

Cesiones obligatorias y gratuitas:

Viales: 1488,00

Equipamiento:

Esp. Libres: 5124,00

Sist. Locales:

Edificabilidad neta: 2,20

Aprovechamiento real: Resultante.

Cesión Ayto. 15% AM: Resultante.

**Tramitación Urbanística:**

Estudio de Detalle: E.D.

P.E.R.I.:

Proyecto de Urbanización: P.U.

Sistemas de Actuación: Compensación.

**Plazo adquisición derechos urbanísticos:**

Norma 4.3. y 40.2: 3 años.

Ordenanza: Int. Viv. Unif.

Densidad máxima: 50 Viv/Ha.

**Observaciones:**

1. De acuerdo con el artículo 91 de la Ley del Suelo, el Estudio de Detalle correspondiente, tendrá por finalidad, entre otras, prever nuevas alineaciones y rasantes pudiendo reajustar las contenidas en la documentación gráfica de estas NN.SS., así como ordenación de volúmenes de acuerdo con la especificación del planeamiento.

2. El 15 % de cesión municipal se calculara en relación al aprovechamiento real.

3. El viario y espacios libres ejecutados y zonas equipamentales serán de cesión obligatoria y gratuita. El viario de nueva apertura, cuyo ancho no se especifiquen en documento gráfico, se ajustará a la Norma N.34.

4. La edificabilidad neta se entiende deducidos los viales. Por tanto el aprovechamiento real será el que resulte del documento de E. D., donde se detallarán las áreas equipamentales y viarias grafiadas en NN.SS. aplicando al resto de la zona resultante los coeficientes de edificabilidad correspondiente.

5. Debiendo de realizarse una plaza donde se puede inscribir un círculo de 40 metros de diámetro. Los viales que le dan acceso deberán tener 12 m. de ancho y la edificación con B + 2 se realizará en un fondo máximo de 15 metros.

6. Se eliminan las compensaciones entre las Unidades 3 y 4, haciendo salvedad de los posibles recursos que pueden plantearse derivados de antiguas repercusiones, aún no compensadas oficialmente.

7. Las edificaciones se retranquearán un metro desde el acerado actual de la calle Rodríguez de la Fuente, al objeto de ensanchar el acerado de dicha calle. El suelo que pasa a vía pública computará a efectos de cómputo de edificabilidad, ocupaciones, etc..., en las actuaciones a realizar.

**Unidad de Ejecución: UE - 5.**

Uso: Residencial.

Superficie:

Bruta: 15559,06

Neta: 9591,06

Cesiones obligatorias y gratuitas:

Viales: 1224,00

Equipamiento:

Esp. Libres: 3744,00

Sist. Locales: 1000,00

Edificabilidad neta: 1,70

Aprovechamiento real: Resultante.

Cesión Ayto. 15% AM: Resultante.

**Tramitación Urbanística:**

Estudio de Detalle: E.D.

P.E.R.I.:

Proyecto de Urbanización: P.U.

Sistemas de Actuación: Compensación.

**Plazo adquisición derechos urbanísticos:**

Norma 4.3. y 40.2: 3 años.

Ordenanza: Ext. Viv. Unif.

Densidad máxima: 40 Viv/Ha.

**Observaciones:**

1. De acuerdo con el artículo 91 de la Ley del Suelo, el Estudio de Detalle correspondiente, tendrá por finalidad, entre otras, prever nuevas alineaciones y rasantes pudiendo reajustar las contenidas en la documentación gráfica de estas NN.SS., así como ordenación de volúmenes de acuerdo con la especificación del planeamiento.

2. El 15 % de cesión municipal se calculará en relación al aprovechamiento real.

3. El viario y espacios libres ejecutados y zonas equipamentales serán de cesión obligatoria y gratuita. El viario de nueva apertura, cuyo ancho no se especifique en documento gráfico, se ajustará a la Norma N.34.

4. La edificabilidad neta se entiende deducidos los viales. Por tanto el aprovechamiento real será el que resulte del documento de E.D., donde se detallarán las áreas equipamentales y viarias grafiadas en NN.SS., aplicando al resto de la zona resultante los coeficientes de edificabilidad correspondiente.

5. Las edificaciones se retranquearán un metro desde el acerado actual de la calle Rodríguez de la Fuente, al objeto de ensanchar el acerado de dicha calle. El suelo que pasa a vía pública computará a efectos de cómputo de edificabilidad, ocupaciones, etc..., en las actuaciones a realizar.

**Unidad de Ejecución: UE - 6.**

**Uso:** Residencial.

**Superficie:**

Bruta: 10553,33

Neta: 4287,33

**Cesiones obligatorias y gratuitas:**

Viales: 1150,00

Equipamiento:

Esp. Libres: 4234,00

Sist. Locales: 882,00

**Edificabilidad neta:** 1,70

**Aprovechamiento real:**

**Cesión Ayto. 15% AM:**

**Tramitación Urbanística:**

Estudio de Detalle: E.D.

P.E.R.I.:

Proyecto de Urbanización: P.U.

Sistemas de Actuación: Compensación.

**Plazo adquisición derechos urbanísticos:**

Norma 4.3. y 40.2: 3 años.

**Ordenanza:** Ext. Viv. Unif.

**Densidad máxima:** 40 Viv/Ha.

**Observaciones:**

1. De acuerdo con el artículo 91 de la Ley del Suelo, el Estudio de Detalle correspondiente, tendrá por finalidad, entre otras, prever nuevas alineaciones y rasantes pudiendo reajustar las contenidas en la documentación gráfica de estas NN.SS., así como ordenación

de volúmenes de acuerdo con la especificación del planeamiento.

2. El 15 % de cesión municipal se ha calculado en relación al aprovechamiento real.

3. El viario y espacios libres ejecutados y zonas equipamentales serán de cesión obligatoria y gratuita. El viario de nueva apertura, cuyo ancho no se especifique en documento gráfico, se ajustará a la Norma N.34.

4. La edificabilidad neta se entiende deducidos los viales. Por tanto el aprovechamiento real será el que resulte del documento de E. D., donde se detallarán las áreas equipamentales y viarias grafiadas en NN.SS., aplicando al resto de la zona resultante los coeficientes de edificabilidad correspondiente.

5. El sistema local viario, de 882.00 m2 es propiedad pública, por lo que solo éste se define a efectos de ejecución de urbanización a cargo de propietarios particulares y Ayuntamiento.

**Unidad de Ejecución: UE - 7.**

**Uso:** Residencial.

**Superficie:**

Bruta: 19116,49

Neta: 11000,4

**Cesiones obligatorias y gratuitas:**

Viales: 2560,00

Equipamiento:

Esp. Libres: 7076,00

Sist. Locales:

**Edificabilidad neta:** 1,70

**Aprovechamiento real:** Resultante.

**Cesión Ayto. 15% AM:** Resultante.

**Tramitación Urbanística:**

Estudio de Detalle: E.D.

P.E.R.I.:

Proyecto de Urbanización: P.U.

Sistemas de Actuación: Compensación.

**Plazo adquisición derechos urbanísticos:**

Norma 4.3. y 40.2: 3 años.

**Ordenanza:** Ext. Viv. Unif.

**Densidad máxima:** 45 Viv/Ha.

**Observaciones:**

1. De acuerdo con el artículo 91 de la Ley del Suelo, el Estudio de Detalle correspondiente, tendrá por finalidad, entre otra, prever nuevas alineaciones y rasantes pudiendo reajustar las contenidas en la documentación gráfica de estas NN.SS., así como ordenación de volúmenes de acuerdo con la especificación del planeamiento.

2. El 15 % de cesión municipal se calculará en relación al aprovechamiento real.

3. El viario y espacios libres ejecutados y zonas equipamentales serán de cesión obligatoria y gratuita. El viario de nueva apertura, cuyo ancho no se especifique en documento gráfico, se ajustará a la Norma N.34.



4. La edificabilidad neta se entiende deducidos los viales. Por tanto el aprovechamiento real será el que resulte del documento de E.D., donde se detallarán las áreas equipamentales y viarias grafiadas en NN.SS., aplicando al resto de la zona resultante los coeficientes de edificabilidad correspondiente.

*Unidad de Ejecución:* UE - 8.

*Uso:* Residencial.

*Superficie:*

Bruta: 21713,42

Neta: 11959,4

*Cesiones obligatorias y gratuitas:*

Viales: 3090,00

Equipamiento:

Esp. Libres: 6664,00

Sist. Locales:

Edificabilidad neta: 1,70

Aprovechamiento real: Resultante.

Cesión Ayto. 15% AM: Resultante.

*Tramitación Urbanística:*

Estudio de Detalle: E.D.

P.E.R.I.:

Proyecto de Urbanización: P.U.

Sistemas de Actuación: Compensación.

*Plazo adquisición derechos urbanísticos:*

Norma 4.3. y 40.2: 3 años.

Ordenanza: Ext. Viv. Unif.

Densidad máxima: 45 Viv/Ha.

*Observaciones:*

1. De acuerdo con el artículo 91 de la Ley del Suelo, el Estudio de Detalle correspondiente, tendrá por finalidad, entre otra, prever nuevas alineaciones y rasantos pudiendo reajustar las contenidas en la documentación gráfica de estas NN.SS., así como ordenación de volúmenes de acuerdo con la especificación del planeamiento.

2. El 15 % de cesión municipal se calculará en relación al aprovechamiento real.

3. El viario y zonas verdes ejecutados y zonas equipamentales serán de cesión obligatoria y gratuita. El viario de nueva apertura, cuyo ancho no se especifiquen en documento gráfico, se ajustará a la Norma N.34.

4. La edificabilidad neta se entiende deducidos los viales. Por tanto el aprovechamiento real será el que resulte del documento de E. D., donde se detallarán las áreas y viarias grafiadas en NN.SS., aplicando al resto de la zona resultante los coeficientes de edificabilidad correspondiente.

*Unidad de Ejecución:* UE - 9.

*Uso:* Residencial.

*Superficie:*

Bruta: 22517,45

Neta: 13197,4

*Cesiones obligatorias y gratuitas:*

Viales: 520,00

Equipamiento:

Esp. Libres: 8160,00

Sist. Locales: 1680,00

Edificabilidad neta: 2,20

Aprovechamiento real: Resultante.

Cesión Ayto. 15% AM: Resultante.

*Tramitación Urbanística:*

Estudio de Detalle: E.D.

P.E.R.I.:

Proyecto de Urbanización: P.U.

Sistemas de Actuación: Compensación.

*Plazo adquisición derechos urbanísticos:*

Norma 4.3. y 40.2: 3 años.

Ordenanza: IVU

Densidad máxima: 50 Viv/Ha.

*Observaciones:*

1. De acuerdo con el artículo 91 de la Ley del Suelo, el Estudio de Detalle correspondiente, tendrá por finalidad, entre otras, prever nuevas alineaciones y rasantos pudiendo reajustar las contenidas en la documentación gráfica de estas NN.SS., así como ordenación de volúmenes de acuerdo con la especificación del planeamiento.

2. El 15 % de cesión municipal se calculará en relación al aprovechamiento real.

3. El viario y espacios libres ejecutados y zonas equipamentales serán de cesión obligatoria y gratuita. El viario de nueva apertura, cuyo ancho no se especifiquen en documento gráfico, se ajustará a la Norma N.34.

4. La edificabilidad neta se entiende deducidos los viales. Por tanto el aprovechamiento real será el que resulte del documento de E. D., donde se detallarán las áreas y viarias grafiadas en NN.SS., aplicando al resto de la zona resultante los coeficientes de edificabilidad correspondiente.

*Unidad de Ejecución:* UE - 10.

*Uso:* Residencial.

*Superficie:*

Bruta: 13517,38

Neta: 7893,78

*Cesiones obligatorias y gratuitas:*

Viales: 3793,85

Equipamiento: Ver P-5

Esp. Libres: 1829,75

Sist. Locales:

Edificabilidad neta: 1,70

Aprovechamiento real: Resultante.

Cesión Ayto. 15% AM:

*Tramitación Urbanística:*

Estudio de Detalle: E.D.

P.E.R.I.:

Proyecto de Urbanización: P.U.

Sistemas de Actuación: Compensación.

**Plazo adquisición derechos urbanísticos:**

Norma 4.3. y 40.2: 2 años.

Ordenanza: Ext. Viv. Unif. II

Densidad máxima: 60 Viv/Ha.

**Observaciones:**

1. De acuerdo con el artículo 91 de la Ley del Suelo, el Estudio de Detalle correspondiente, tendrá por finalidad, entre otra, prever nuevas alineaciones y rasantos pudiendo reajustar las contenidas en la documentación gráfica de estas NN.SS., así como ordenación de volúmenes de acuerdo con la especificación del planeamiento.

2. El 15 % de cesión municipal se calculará en relación al aprovechamiento real.

3. El viario y espacios libres ejecutados y zonas equipamentales de cesión obligatoria y gratuita. El viario de nueva apertura, cuyo ancho no se especifiquen en documento gráfico, se ajustará a la Norma N.34.

4. La edificabilidad neta se entiende deducidos los viales generales y locales. Por tanto el aprovechamiento real será el que resulte del documento de E.D., donde se detallarán las áreas equipamentales y viarias grafiadas en NN.SS., aplicando al resto de la zona resultante los coeficientes de edificabilidad correspondiente.

5. El equipamiento se ejecutará según especificaciones del P.E.R.I. tramitado.

**Unidad de Ejecución: UE - 11.**

Uso: Residencial.

**Superficie:**

Bruta: 11089,47

Neta: 5961,32

**Cesiones obligatorias y gratuitas:**

Viales: 3112,15

Equipamiento: Ver P-5

Esp. Libres: 2016,00

Sist. Locales:

Edificabilidad neta: 1,70

Aprovechamiento real: Resultante.

Cesión Ayto. 15% AM:

**Tramitación Urbanística:**

Estudio de Detalle: E.D.

P.E.R.I.:

Proyecto de Urbanización: P.U.

Sistemas de Actuación: Compensación.

**Plazo adquisición derechos urbanísticos:**

Norma 4.3. y 40.2: 2 años.

Ordenanza: Ext. Viv. Unif. II

Densidad máxima: 55 Viv/Ha.

**Observaciones:**

1. De acuerdo con el artículo 91 de la Ley del Suelo, el Estudio de Detalle correspondiente, tendrá por finalidad, entre otras, prever nuevas alineaciones y rasantos pudiendo reajustar las contenidas en la documentación gráfica de estas NN.SS., así como ordenación

de volúmenes de acuerdo con la especificación del planeamiento.

2. El 15 % de cesión municipal se calculará en relación al aprovechamiento real.

3. El viario y espacios libres ejecutados y zonas equipamentales serán de cesión obligatoria y gratuita. El viario de nueva apertura, cuyo ancho no se especifiquen en documento gráfico, se ajustará a la Norma N.34.

4. La edificabilidad neta se entiende deducidos los viales. Por tanto el aprovechamiento real será el que resulte del documento de E.D., donde se detallarán las áreas equipamentales y viarias grafiadas en NN.SS., aplicando al resto de la zona resultante los coeficientes de edificabilidad correspondiente.

5. El equipamiento se ejecutará según especificaciones del P.E.R.I. tramitado. Ejecutándose la tipología edificatoria de viviendas pareadas.

**Unidad de Ejecución: UE - 12.**

Uso: Residencial.

**Superficie:**

Bruta: 11245,00

Neta: 5917,32

**Cesiones obligatorias y gratuitas:**

Viales: 4192,00

Equipamiento: Ver P-5

Esp. Libres: 1135,68

Sist. Locales:

Edificabilidad neta: 1,70

Aprovechamiento real: Resultante.

Cesión Ayto. 15% AM:

**Tramitación Urbanística:**

Estudio de Detalle: Tramitado

P.E.R.I.:

Proyecto de Urbanización: Tramitado

Sistemas de Actuación: Compensación.

**Plazo adquisición derechos urbanísticos:**

Norma 4.3. y 40.2: 2 años.

Ordenanza: Int. Viv. Unif.

Densidad máxima: 55 Viv/Ha.

**Observaciones:**

1. De acuerdo con el artículo 91 de la Ley del Suelo, el Estudio de Detalle correspondiente, tendrá por finalidad, entre otras, prever nuevas alineaciones y rasantos pudiendo reajustar las contenidas en la documentación gráfica de estas NN.SS., así como ordenación de volúmenes de acuerdo con la especificación del planeamiento.

2. El 15 % de cesión municipal se calculará en relación al aprovechamiento real.

3. El viario y espacios libres ejecutados y zonas equipamentales serán de cesión obligatoria y gratuita. El viario de nueva apertura, cuyo ancho no se especifiquen en documento gráfico, se ajustará a la Norma N.34.

4. La edificabilidad neta se entiende deducidos los viales. Por tanto el aprovechamiento real será el que resulte del documento E.D., donde se detallarán las áreas equipamentales y viarias grafiadas en NN.SS., aplicando al resto de la zona resultante los coeficientes de edificabilidad correspondiente.

5. El equipamiento se ejecutará según especificaciones del P.E.R.I., tramitado.

6. Cualquier actuación edificatoria se acogerá obligatoriamente al Plan Nacional de Viviendas 92/95.

*Unidad de Ejecución:* UE - 13.

*Uso:* Residencial.

*Superficie:*

Bruta: Existente

Neta: P.6

*Cesiones obligatorias y gratuitas:*

Viales: Resultante

Equipamiento: 900.00

Esp. Libres:

Sist. Locales:

*Edificabilidad neta:* P.7

*Aprovechamiento real:* Resultante.

*Cesión Ayto. 15% AM:* Ver P-5

*Tramitación Urbanística:*

Estudio de Detalle:

P.E.R.I.:

Proyecto de Urbanización: Ejecución de Obras  
Sistemas de Actuación:

*Plazo adquisición derechos urbanísticos:*

Norma 4.3. y 40.2: Un mes

*Ordenanza:* Punto 6, asimilable a MCE-I.

*Densidad máxima:* 75 Viv/Ha.

*Observaciones:*

1. De acuerdo con el artículo 91 de la Ley del Suelo, el Estudio de Detalle correspondiente, tendrá por finalidad, entre otra, prever nuevas alineaciones y rasantes pudiendo reajustar las contenidas en la documentación gráfica de estas NN.SS., así como ordenación de volúmenes de acuerdo con la especificación del planeamiento.

2. El 15 % de cesión municipal se calculará en relación al aprovechamiento real.

3. El viario y espacios libres ejecutados y zonas equipamentales serán de cesión obligatoria y gratuita. El viario de nueva apertura cuyo ancho no se especifique en documento gráfico, se ajustará a la Norma N.34.

4. La edificabilidad neta se entiende deducidos los viales. Por tanto el aprovechamiento real será el que resulte del documento de proyecto, donde se detallarán las áreas equipamentales y viarias grafiadas en NN.SS., aplicando al resto de la zona resultante los coeficientes de edificabilidad correspondiente.

5. Se realizará la cesión de 900 m2 de suelo destinado a equipamiento público.

6. Las manzanas resultantes, solares, tiene las siguientes ordenanzas:

– Manzana con fachada a C/. Horno, futuras calles de Nueva Apertura de 10 m y 9 m, perpendicular a C/. Horno y paralela a la misma, respectivamente:

. Ocupación:

PB: 100 %.

P1 y P2: 90%

PA: Retranqueo de 3 metros.

. Demás condiciones: NN.SS.

– Manzana resultante entre edificación existente en C/. Caniche, terrenos de cesión al Ayuntamiento y calle de Nueva apertura de 10 metros:

. Ocupación:

PB: 100 %.

P1 y P2: Resultante patios 3 x 3.

PA1: Resultante de retranqueo de 3 m., a solar del Ayuntamiento.

PA2: Resultante de retranqueo de 3 m., sobre planta A1 y la misma dirección.

7. La edificabilidad neta será la resultante de aplicación de las ordenanzas contempladas en el punto 6, para homogeneización de alturas y tipología de la zona.

Por tanto, los vuelos se realizarán de acuerdo con la tipología existente.

*Unidad de Ejecución:* UE - 14

*Uso:* Residencial

*Superficie:*

\* Bruta: 2500,00

Neta: 1330,00

*Cesiones obligatorias y gratuitas:*

Viales: 880,00

Equipamiento:

Esp. Libres: 290,00

Sist. Locales:

*Edificabilidad neta:* 2,60

*Aprovechamiento real:* Resultante

*Cesión Ayto. 15% AM:* Resultante

*Tramitación Urbanística:*

Estudio de Detalle: E.D.

P.E.R.I.:

Proyecto de Urbanización: P.U.

Sistemas de Actuación: Compensación

*Plazo adquisición derechos urbanísticos:*

Norma 4.3. y 40.2: 3 años

*Ordenanza:* MCE-I

*Densidad máxima:* 75 Viv/Ha.

*Observaciones:*

1. De acuerdo con el artículo 91 de la Ley del Suelo, el Estudio de Detalle correspondiente, tendrá por finalidad, entre otras, prever nuevas alineaciones y rasantes pudiendo reajustar las contenidas en la documentación gráfica de estas NN.SS., así como ordenación de volúmenes de acuerdo con la especificación del planeamiento.



2. El 15 % de cesión municipal se calculará en relación al aprovechamiento real.

3. El viario y espacios libres ejecutados y zonas equipamentales serán de cesión obligatoria y gratuita. El viario de nueva apertura, cuyo ancho no se especifiquen en documento gráfico, se ajustará a la Norma N.34.

4. La edificabilidad neta se entiende deducidos los viales generales y locales. Por tanto el aprovechamiento real será el que resulte del documento E.D., donde se detallarán las áreas equipamentales y viarias grafiadas en NN.SS., aplicando al resto de la zona resultante los coeficientes de edificabilidad correspondiente.

*Unidad de Ejecución: UE - 15*

*Uso: Residencial*

*Superficie:*

Bruta: 3640,00

Neta: 2040,00

*Cesiones obligatorias y gratuitas:*

Viales: 700,00

Equipamiento:

Esp. Libres: 900,00

Sist. Locales:

Edificabilidad neta: 2,60

Aprovechamiento real: Resultante

Cesión Ayto. 15% AM: Resultante

*Tramitación Urbanística:*

Estudio de Detalle: E.D.

P.E.R.I.:

Proyecto de Urbanización: P.U.

Sistemas de Actuación: Compensación

Plazo adquisición derechos urbanísticos:

Norma 4.3. y 40.2: 3 años

Ordenanza: MCE-I

Densidad máxima: 75 Viv/Ha.

*Observaciones:*

1. De acuerdo con el artículo 91 de la Ley del Suelo, el Estudio de Detalle correspondiente, tendrá por finalidad entre otra, prever nuevas alineaciones y rasantes pudiendo reajustar las contenidas en la documentación gráfica de estas NN.SS., así como ordenación de volúmenes de acuerdo con la especificación del planeamiento.

2. El 15 % de cesión municipal se calculará en relación al aprovechamiento real.

3. El viario y espacios libres ejecutados y zonas equipamentales serán de cesión obligatoria y gratuita. El viario de nueva apertura, cuyo ancho no se especifiquen en documento gráfico, se ajustará a la Norma N.34.

4. La edificabilidad neta se entiende deducidos los viales generales y locales. Por tanto el aprovechamiento real será el que resulte del documento de P.E.R.I., donde se detallarán las áreas equipamentales y viarias grafiadas en NN.SS., aplicando al resto de la zona re-

sultante los coeficientes de edificabilidad correspondiente.

5. Los anchos de viales serán los especificados en la Norma N.34.

6. Por razones de edificación, en el caso de necesidad de nueva ordenación integral de la Unidad, podrá tramitarse un Plan Especial, el cual mantendrá las especificaciones contenidas en esta Ficha de Condiciones. Quedando nula, en su caso, la necesidad de tramitación de Estudio de Detalle.

*Unidad de Ejecución: UE - 16*

*Uso: Residencial*

*Superficie:*

Bruta: 12954,00

Neta: 9754,00

*Cesiones obligatorias y gratuitas:*

Viales: 1300,00

Equipamiento: 400,00

Esp. Libres: 1500,00

Sist. Locales:

Edificabilidad neta: 2,60

Aprovechamiento real: Resultante

Cesión Ayto. 15% AM: Resultante

*Tramitación Urbanística:*

Estudio de Detalle:

P.E.R.I.: P.E.R.I.

Proyecto de Urbanización: P.U.

Sistemas de Actuación: Compensación

Plazo adquisición derechos urbanísticos:

Norma 4.3. y 40.2: 4 años

Ordenanza: MCE-I

Densidad máxima: 75 Viv/Ha.

*Observaciones:*

1. De acuerdo con el artículo 84.2 C de la Ley del Suelo, P.E.R.I. reordenará la unidad de acuerdo con las especificaciones sobre superficies.

2. El 15 % de cesión municipal se calculará en relación al aprovechamiento real.

3. El viario y espacios libres ejecutados y zonas equipamentales serán de cesión obligatoria y gratuita. El viario de nueva apertura, cuyo ancho no se especifiquen en documento gráfico, se ajustará a la Norma N.34.

4. La edificabilidad neta se entiende deducidos los viales generales y locales. Por tanto el aprovechamiento real será el que resulte del documento de P.E.R.I. donde se detallarán las áreas equipamentales y viarias grafiadas en NN.SS., aplicando al resto de la zona resultante los coeficientes de edificabilidad correspondiente.

5. De acuerdo con las alegaciones, procede la subdivisión de la unidad de acuerdo a lo solicitado, asimismo, el P.E.R.I. correspondiente establecerá, si procede, la subdivisión en unidades de ejecución y los plazos de adquisición de derechos urbanísticos correspon-

dientes y delimitará exactamente su ámbito de aplicación excluyendo la edificación de nueva construcción.

6. A partir de los cuatro años, la redacción de P.E.R.I., deberá realizarlo el Ayuntamiento con cargo a particulares.

7. La edificabilidad global se entiende sobre la totalidad del ámbito de la unidad de ejecución. La edificabilidad neta o pormenorizada se entenderá según norma, sobre parcelas netas resultantes.

8. Los anchos de viales serán los especificados en la Norma N.34.

**Unidad de Ejecución: UE - 17**

**Uso: Residencial**

**Superficie:**

Bruta: 3737

Neta: 2583,00

**Cesiones obligatorias y gratuitas:**

Viales: 1154,00

Equipamiento:

Esp. Libres:

Sist. Locales:

**Edificabilidad neta: 2,20**

**Aprovechamiento real: Resultante**

**Cesión Ayto. 15% AM: Resultante**

**Tramitación Urbanística:**

Estudio de Detalle: E.D.

P.E.R.I.:

Proyecto de Urbanización: P.U.

Sistemas de Actuación: Compensación

**Plazo adquisición derechos urbanísticos:**

Norma 4.3. y 40.2: 3 años

**Ordenanza: IVU**

**Densidad máxima: 60 Viv/Ha.**

**Observaciones:**

1. De acuerdo con el artículo 91 de la Ley del Suelo, el Estudio de Detalle correspondiente, tendrá por finalidad, entre otra, prever nuevas alineaciones y rasantes pudiendo reajustar las contenidas en la documentación gráfica de estas NN.SS., así como ordenación de volúmenes de acuerdo con la especificación del planeamiento.

2. El 15 % de cesión municipal se calculará en relación al aprovechamiento real.

3. El viario y espacios libres ejecutados y zonas equipamentales serán de cesión obligatoria y gratuita. El viario de nueva apertura, cuyo ancho no se especifiquen en documento gráfico, se ajustará a la Norma N.34.

4. La edificabilidad neta se entiende deducidos los viales generales y locales. Por tanto el aprovechamiento real será el que resulte del documento de E.D., donde se detallarán las áreas equipamentales y viarias grafadas en NN.SS., aplicando al resto de la zona resultante los coeficientes de edificabilidad correspondiente.

**Unidad de Ejecución: UE - 18**

**Uso: Residencial y Equipamental**

**Superficie:**

Bruta: 19260,99

Neta: 5739,78

**Cesiones obligatorias y gratuitas:**

Viales: 5203,55

Equipamiento: 7317,66

Esp. Libres: 1000,00

Sist. Locales:

**Edificabilidad neta: 2,20**

**Aprovechamiento real: Resultante**

**Cesión Ayto. 15% AM:**

**Tramitación Urbanística:**

Estudio de Detalle:

P.E.R.I.: P.E.R.I./P.E.

Proyecto de Urbanización: P.U.

Sistemas de Actuación: Compensación

**Plazo adquisición derechos urbanísticos:**

Norma 4.3. y 40.2: Seis meses

**Ordenanza: IVU y Equipamental y Espacio Libre**

**Densidad máxima: 42 Viv/Ha.**

**Observaciones:**

1. De acuerdo con el artículo 84.2 C ó 84.1 G de la Ley del Suelo, el P.E.R.I. o P.E. reordenará la Unidad de acuerdo con las especificaciones relativas a la superficie de los diferentes usos.

2. El 15 % de cesión municipal se calculará en relación al aprovechamiento real.

3. El viario y espacios libres ejecutados y zonas equipamentales serán de cesión obligatoria y gratuita. El viario de nueva apertura, cuyo ancho no se especifiquen en documento gráfico, se ajustará a la Norma N.34.

4. La edificabilidad neta se entiende deducidos los viales. Por tanto el aprovechamiento real será el que resulte del documento de E.D., donde se detallarán las áreas equipamentales y viarias grafadas en NN.SS., aplicando al resto de la zona resultante los coeficientes de edificabilidad correspondiente.

5. Aún cuando por diseño se grafan a título orientativo, viales de ancho igual a 8 m. en el caso de establecer viales de mayor ancho, su superficie se deducirá de las zonas equipamentales o de espacios libres.

**Unidad de Ejecución: UE - 19**

**Uso: Residencial**

**Superficie:**

Bruta: 6780,00

Neta: 4722,00

**Cesiones obligatorias y gratuitas:**

Viales: 1870,00

Equipamiento:

Esp. Libres: 188,00

Sist. Locales:

**Edificabilidad neta: 2,20**

**Aprovechamiento real: Resultante**

**Cesión Ayto. 15% AM: Resultante**

**Tramitación Urbanística:**

Estudio de Detalle:

P.E.R.I.:

Proyecto de Urbanización: P.U.

Sistemas de Actuación: Compensación

Plazo adquisición derechos urbanísticos:

Norma 4.3. y 40.2: Un mes

Ordenanza: IVU

Densidad máxima: 70 Viv/Ha.

**Observaciones:**

1. De acuerdo con el artículo 91 de la Ley del Suelo, el Estudio de Detalle correspondiente, tendrá por finalidad, entre otras, prever nuevas alineaciones y rasantes pudiendo reajustar las contenidas en la documentación gráfica de estas NN.SS., así como ordenación de volúmenes de acuerdo con la especificación del planeamiento.

2. El 15% de cesión municipal se calculará en relación al aprovechamiento real.

3. El viario y espacios libres ejecutados y zonas equipamentales serán de cesión obligatoria y gratuita. El viario de nueva apertura, cuyo no se especifiquen en documento gráfico, se ajustará a la Norma N.34.

4. La edificabilidad neta se entiende deducidos los viales. Por tanto el aprovechamiento real será el que resulte del documento de E.D., donde se detallarán las áreas equipamentales y viarias grafiadas en NN.SS., aplicando al resto de la zona resultante los coeficientes de edificabilidad correspondiente.

5. Posee proyecto de urbanización tramitado así como reformado, al cual tienen que ajustarse las obras de urbanización, debido al expediente existente no se concederá licencia de obra de edificación hasta que no se encuentren totalmente terminadas dichas obras, así como compensados cada uno de los propietarios afectados por al ámbito de la delimitación de la unidad.

Unidad de Ejecución: UE - 20

Uso: Residencial

Superficie:

Bruta: 13.494

Neta: 7504,00

Cesiones obligatorias y gratuitas:

Viales: 5.990

Equipamiento:

Esp. Libres:

Sist. Locales:

Edificabilidad neta: 2,90

Aprovechamiento real: Resultante

Cesión Ayto. 15% AM: Resultante

**Tramitación Urbanística:**

Estudio de Detalle: P.6

P.E.R.I.:

Proyecto de Urbanización: P-6

Sistemas de Actuación: Punto 6

Plazo adquisición derechos urbanísticos:

Norma 4.3. y 40.2: 1 mes

Ordenanza: MCE-II

Densidad máxima: 80 Viv/Ha.

**Observaciones:**

1. De acuerdo con el artículo 91 de la Ley del Suelo, el Estudio de Detalle correspondiente, tendrá por finalidad, entre otra, prever nuevas alineaciones y rasantes pudiendo reajustar las contenidas en la documentación gráfica de estas NN.SS., así como ordenación de volúmenes de acuerdo con la especificación del planeamiento.

2. El 15 % de cesión municipal se calculará en relación al aprovechamiento real.

3. El viario (ejecutado) y zonas equipamentales serán de cesión obligatoria y gratuita. El viario de nueva apertura, cuyo ancho no se especifiquen en documento gráfico, se ajustará a la Norma N.34.

4. La edificabilidad neta se entiende deducidos los viales. Por tanto el aprovechamiento real será el que resulte del documento de E.D. donde se detallarán las áreas equipamentales y viarias grafiadas en NN.SS., aplicando al resto de la zona resultante los coeficientes de edificabilidad correspondiente.

5. Las actuaciones edificatorias se acogerán obligatoriamente al Plan Nacional de Vivienda 92-95.

6. Los proyectos de edificación contemplarán la definición del vial adyacente al Colegio, que será de nueve metros de ancho, cedido en su integridad por el propietario correspondiente. Y el vial medio entre los dos propietarios, que será de diez metros, deberá ser cedidos al 50 %. Ambos deberán ejecutarse en su totalidad.

En consecuencia se hace innecesaria la tramitación de Estudio de Detalle para la ejecución de los proyectos que puedan ser presentados por cada uno de los propietarios. En todo caso, el plazo para la adquisición de los derechos urbanísticos de cada uno de los propietarios será de un mes, estableciéndose la pérdida de derechos urbanísticos de acuerdo a lo dispuesto en el R.D.L. 1/1.992.

7. La superficie de viales, se reparten de la siguiente forma:

- 2.400 m2, cedidos al vial Antonio Machado, que está totalmente ejecutado.

- 1.710 m2, superficie de acuerdo con el punto 6, para vial adyacente a Colegio, que computa a efectos de cálculo de ocupacional.

- 1.880 m2, superficie de acuerdo con el punto 6, para vial común a ambas propiedades.

8. Debido a las cesiones realizadas a viales sin compensación alguna en la antigua zona equipamental para el cómputo de la densidad de vivienda por hectárea, se tendrá también en cuenta la superficie equipamental real actualmente existente, cuya superficie es de 12.000 m2.

9. Las condiciones de edificación, construcción, diseño de fachadas con misma tipología, calidades, precios de venta de las viviendas, se ajustarán a las condiciones establecidas para esta Unidad.



**Unidad de Ejecución: UE - 21**

**Uso:** Residencial

**Superficie:**

Bruta: 896,62

Neta: 668,31

**Cesiones obligatorias y gratuitas:**

Viales: 228,31

Equipamiento:

Esp. Libres:

Sist. Generales:

Edificabilidad neta: 2,60

Aprovechamiento real: Resultante

Cesión Ayto. 15% AM: Resultante

**Tramitación Urbanística:**

Estudio de Detalle: E.D.

P.E.R.I.:

Proyecto de Urbanización:

Sistemas de Actuación: Compensación

**Plazo adquisición derechos urbanísticos:**

Norma 4.3. y 40.2: 2 años

Ordenanza: MCE-I

Densidad máxima: 15 Viv/Ha.

**Observaciones:**

1. De acuerdo con el artículo 91 de la Ley del Suelo, el Estudio de Detalle correspondiente, tendrá por finalidad, entre otra, prever nuevas alineaciones y rasantes pudiendo reajustar las contenidas en la documentación gráfica de estas NN.SS., así como ordenación de volúmenes de acuerdo con la especificación del planeamiento.

2. El 15 % de cesión municipal se calculará en relación al aprovechamiento real.

3. La ejecución del viario se realizará de acuerdo con la contestación a las alegaciones presentadas número 47 y número 5.

4. La edificación se ajustará a las contestaciones de las alegaciones presentadas nº 47 y nº 5.

5. En algunos planos de usos básicos y globales, puede aparecer por error esta Unidad con el nº 22.

**Unidad de Ejecución: UE - 22**

**Uso:** Residencial

**Superficie:**

Bruta: P. Parcial

Neta: P. Parcial

**Cesiones obligatorias y gratuitas:**

Viales: P-3

Equipamiento: P-3

Esp. Libres: P-3

Sist. Locales:

Edificabilidad neta: P-4

Aprovechamiento real: Resultante

Cesión Ayto. 15% AM:

**Tramitación Urbanística:**

Estudio de Detalle:

P.E.R.I.:

Proyecto de Urbanización:

Sistemas de Actuación: Punto 3

**Plazo adquisición derechos urbanísticos:**

Norma 4.3. y 40.2: En ejecución

Ordenanza: Resultante Plan Parcial aprobado

Densidad máxima: 50 Viv/Ha.

**Observaciones:**

1. De acuerdo con el artículo 91 de la Ley del Suelo, el Estudio de Detalle correspondiente, tendrá por finalidad, entre otras, prever nuevas alineaciones y rasantes pudiendo reajustar las contenidas en la documentación gráfica de estas NN.S., así como ordenación de volúmenes de acuerdo con la especificación del planeamiento.

2. Deberá realizarse la recepción municipal de las obras de urbanización.

3. Esta Unidad resulta de un Plan Parcial aprobado y gestionado urbanísticamente en su integridad, habiéndose realizado varias actuaciones edificatorias por manzanas completas.

4. La edificabilidad neta traducida a superficie construida será de 83.648 m2 (P.P. Aprobado).

5. La densidad máxima de viviendas será de 49 viv/ha., a dichos efectos no se computarán los que resultasen en plantas áticos de viviendas plurifamiliares.

6. Los espacios libres que resulten no podrán ser interiores, ni estar vallados o cercados, salvo los destinados a instalaciones de uso secundario y vinculado al residencial, debiendo ser el resto exteriores a edificaciones.

7. Tal y como ocurre en la actualidad podrán ejecutarse actuaciones edificatorias como los existentes, sin perjuicio de lo establecido en los puntos anteriores.

8. La diferencia de edificabilidad hasta alcanzar los 83.648 m2 estipulados por Plan Parcial Aprobado se destinará a cualquiera de los usos compatibles.

9. En las manzanas A y C grafadas en documento gráfico de usos pormenorizados, cuyos usos básico y global son unifamiliar y suelo consolidado II respectivamente, derivado de la liberación obligatoria de suelo residencial a espacio libre público, cuya superficie se habrá de tener en cuenta en el momento de computar la superficie mínima de parcela unifamiliar establecida de forma global para toda la unidad de ejecución en 140 m2, se establece como uso pormenorizado de intensivo de vivienda unifamiliar o manzana cerrada extensiva I (derivado de la aprobación del correspondiente Plan Parcial y en consonancia con las previsiones de estas Normas).

10. Con carácter obligatorio se establece la ejecución de una galería - soportal en todo el perímetro del espacio libre liberado en las manzanas A, B y C. La profundidad mínima para uso terciario en la edificación que dé fachada a esta galería - soportal será de 10 metros en planta baja. Con carácter se establece que los viales que cruzan dicho espacio libre sean de uso peatonal.

11. Habrá de realizarse una nueva prospección ( con ampliación del existente o nueva ejecución) para abastecimiento de agua al objeto de acomodar y ajustar lo establecido en el Plan Parcial aprobado a las necesidades reales de la unidad, la cual deberá realizarse previa y conjuntamente a la edificación.

12. Deberá construirse e instalarse un depósito de agua con capacidad de 1.500 metros cúbicos, el cual deberá realizarse previa o conjuntamente a la ejecución de la edificación.

13. Tanto el pozo con toda su instalación como el depósito se cederá al Ayuntamiento, en total funcionamiento, debidamente conexionado y en funcionamiento, con la estación depuradora municipal.

14. En las tres manzanas que ofrecen fachada a la autovía y carretera nacional Bailén - Motril, se podrán realizar edificaciones, con una altura máxima de B + 1 + A, destinadas a usos terciarios con una superficie construida tal que en ningún momento sobrepase la cantidad de 83.648 m2 construidos, (según Plan Parcial Aprobado) incluidas todas las edificaciones residenciales o no construidas dentro de la Unidad. Dicha superficie edificable a la estipulada como máximo en el Plan Parcial aprobado.

15. En las manzanas no edificadas se ampliará el acerado aumentando un metro al existente. Esta superficie computará a efectos de cálculo de edificabilidad, ocupaciones, retranqueos o cualquier otra especificación de Ordenanzas o Normativa.

16. De acuerdo al convenio suscrito, se deberá realizar la urbanización exterior a la UE, en lo que afecta a la futura construcción de edificación promovida por VISOGSA, la cual podrá realizarse simultáneamente a las edificaciones.

**Unidad de Ejecución: UE - 23**

**Uso: Residencial**

**Superficie:**

Bruta: 3938

Neta: Resultante

**Cesiones obligatorias y gratuitas:**

Viales: Punto 3

Equipamiento:

Esp. Libres:

Sist. Locales:

**Edificabilidad neta: 2,20**

**Aprovechamiento real: Resultante**

**Cesión Ayto. 15% AM: Resultante**

**Tramitación Urbanística:**

Estudio de Detalle: E.D.

P.E.R.I.:

Proyecto de Urbanización:

Sistemas de Actuación: Compensación

**Plazo adquisición derechos urbanísticos:**

Norma 4.3. y 40.2: 4 años

**Ordenanza: IVU**

**Densidad máxima: 60 Viv/Ha.**

**Observaciones:**

1. De acuerdo con el artículo 91 de la Ley del Suelo el Estudio de Detalle correspondiente, tendrá por finalidad, entre otras, prever nuevas alineaciones y rasantes pudiendo reajustar las contenidas en la documentación gráfica de estas NN.SS., así como ordenación de volúmenes de acuerdo con la especificación del planeamiento.

2. Deberá realizarse la recepción municipal de las obras de urbanización.

3. De acuerdo con la contestación a la alegación, todos los propietarios deberán costear proporcionalmente la ejecución del vial de nueva apertura que discurre adyacentemente a dicha unidad. Debiendo, asimismo, compensar al Ayuntamiento por los 1537 m2 de suelo actual destinado a viales y que pasa a intensivo de vivienda unifamiliar. ( Ver contestación a alegación ).

**Unidad de Ejecución: UE - 24**

**Uso: Residencial**

**Superficie:**

Bruta: 2226,00

Neta: 1596,00

**Cesiones obligatorias y gratuitas:**

Viales: 630,00

Equipamiento:

Esp. Libres:

Sist. Locales:

**Edificabilidad neta: 3,00**

**Aprovechamiento real: Resultante**

**Cesión Ayto. 15% AM: Resultante**

**Tramitación Urbanística:**

Estudio de Detalle: E.D.

P.E.R.I.:

Proyecto de Urbanización: P.U.

Sistemas de Actuación: Compensación

**Plazo adquisición derechos urbanísticos:**

Norma 4.3. y 40.2: 3 años

**Ordenanza: MCI**

**Densidad máxima: 70 Viv/Ha.**

**Observaciones:**

1. De acuerdo con el artículo 91 de la Ley del Suelo el Estudio de Detalle correspondiente, tendrá por finalidad, entre otras, prever nuevas alineaciones y rasantes pudiendo reajustar las contenidas en la documentación gráfica de estas NN.SS., así como ordenación de volúmenes de acuerdo con la especificación del planeamiento.

2. El 15 % de cesión municipal se calculará en relación al aprovechamiento real.

3. El viario y espacios libres ejecutados y zonas equipamentales serán de cesión obligatoria y gratuita. El viario de nueva apertura, cuyo ancho no se especifica en documento gráfico, se ajustará a la Norma N.34.

4. La edificabilidad neta se entiende deducida los viales. Por tanto el aprovechamiento real será el que

resulte del documento de E.D., donde se detallarán las áreas equipamentales y viarias grafiadas en NN.SS., aplicando al resto de la zona resultante los coeficientes de edificabilidad correspondiente.

*Unidad de Ejecución:* UE - 25

*Uso:* Residencial

*Superficie:*

Bruta: 14418

Neta: 6092

*Cesiones obligatorias y gratuitas:*

Viales: 5007

Equipamiento:

Esp. Libres: 1001

Sist. Locales: 2318

*Edificabilidad neta:* 1,70

*Aprovechamiento real:* Resultante

*Cesión Ayto. 15% AM:* Resultante

*Tramitación Urbanística:*

Estudio de Detalle: E.D.

P.E.R.I.:

Proyecto de Urbanización: P.U.

Sistemas de Actuación: Compensación

*Plazo adquisición derechos urbanísticos:*

Norma 4.3. y 40.2: 3 años

*Ordenanza:* EVU-I

*Densidad máxima:* 45 Viv/Ha.

*Observaciones:*

1. De acuerdo con el artículo 91 de la Ley del Suelo, el Estudio de Detalle correspondiente, tendrá por finalidad, entre otras, prever nuevas alineaciones y rasantes pudiendo reajustar las contenidas en la documentación gráfica de estas NN.SS., así como ordenación de volúmenes de acuerdo con la especificación del planeamiento.

2. El 15 % de cesión municipal se calculará en relación al aprovechamiento real.

3. El viario y espacios libres ejecutados y zonas equipamentales serán de cesión obligatoria y gratuita. El viario de nueva apertura, cuyo ancho no se especifiquen en documento gráfico, se ajustará a la Norma N.34.

4. La edificabilidad neta se entiende deducidos los viales. Por tanto el aprovechamiento real será el que resulte del documento de E.D., donde se detallarán las áreas equipamentales y viarias grafiadas en NN.SS., aplicando al resto de la zona resultante los coeficientes de edificabilidad correspondiente.

5. El vial Camino de la Torrecilla deberá ser ejecutado íntegramente.

## CAPITULO VII: EN SUELO APTO PARA URBANIZAR.

### N.41. CESIONES DE SUELO.

Todo propietario de Suelo Apto para urbanizar, estará obligado a ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento los suelos destinados a:

- Sistemas Generales que afecten al sector. En caso de incumplimiento de plazos se estará dispuesto a lo establecido en la Norma N.40.2.6.

- Sistemas locales propios del sector, de acuerdo con el Reglamento de Planeamiento vigente.

- Suelo en el que se localiza el Aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, por exceder del susceptible de apropiación privada.

Estos terrenos estarán libre de cargas y gravámenes y al corriente en contribuciones e impuestos.

### N.42. COSTES DE URBANIZACION.

Todos los propietarios, incluido el Ayuntamiento en lo que le corresponda por la cesión del 15 % de Aprovechamiento Tipo, deberán costear íntegra y proporcionalmente a su superficie lo que sigue:

- Todas las obras de urbanización ubicadas dentro del sector o polígono, incluidos viales y ajardinamiento.

- Las conexiones de las distintas redes interiores con los generales del municipio.

Cuando éstos discurran por el exterior de la Unidad de Ejecución, la contribución por este concepto se limitará a un máximo del treinta por ciento del coste correspondiente al de urbanización interior.

### N.43. DESARROLLO Y PLAZOS DE LAS DIFERENTES UNIDADES DE EJECUCION.

#### 43.1. Desarrollo.

##### 1. SUBDIVISION:

Cada una de las Unidades de Ejecución de Suelo Apto para Urbanizar podrá subdividirse en zonas que se denominan polígonos. Estos se podrán acometer separadamente, siempre que se realice de acuerdo con los siguientes enunciados:

A.) La subdivisión en subunidades residenciales habrá de solicitarse al menos por propietarios cuyos terrenos supongan el 60 % de la superficie del sector con una superficie mínima de 40.000 m<sup>2</sup>. Mientras que en subunidades industriales o terciarias será suficiente alcanzar una superficie de terrenos de 40.000 metros cuadrados.

B.) La delimitación del perímetro de las subunidades se propondrá por parte de los propietarios y podrá ser aceptada por la Corporación Municipal estableciéndose aquella determinación de carácter general del sector que se estimarán necesarias para su correcto desarrollo de la unidad total, teniendo en cuenta que las superficies no contempladas en las subunidades sean aptas para albergar dotaciones y cesiones aprovechables.

C.) En la propuesta de delimitación se incluirá una propuesta de ordenación general de la Unidad, en la que se contemplarán los siguientes aspectos:

- Situación de espacios de uso y dominio público, así como los terrenos destinados a dotaciones públicas.

- Trazado de los sistemas generales de la Unidad y del municipio (si le afectan).

D.) La delimitación de subunidades se realizará de forma que comprenda propiedades registrables completas y no quedan restos o superficies residuales e inedificables o no aptos para dotaciones locales.



## 2. SISTEMAS: OBTENCION.

En la ordenación general gráfica se han grafiado los espacios destinados hasta a Espacios Libres como a Equipamentales destinados a Sistemas Generales. Este suelo se obtendrá, a través de la correspondiente Junta de Compensación, en los plazos que establezca el Plan Parcial. En el caso de incumplimiento de dichos plazos, el Ayuntamiento cambiará el Sistema de Actuación por Compensación por el de Expropiación u otro, de acuerdo con lo establecido en la Norma N.40.2.

Los Suelos destinados a Sistemas Locales,, por lo general, no se han grafiado al objeto de dejar libertad de diseño en los correspondientes Planes Parciales. No obstante, están indicados orientativamente o no, el Ayuntamiento decidirá sobre su ubicación.

### 43.2. Plazos.

Los plazos para el desarrollo de la urbanización y adquisición sucesiva del derecho a los aprovechamientos urbanísticos de las correspondientes Unidades de Ejecución se concretará en los respectivos planeamientos parciales a desarrollar.

Sin embargo, los plazos máximos para el desarrollo del correspondiente planeamiento parcial será el que sigue:

|               |            |
|---------------|------------|
| UEU - 1 ..... | 4 AÑOS.    |
| UEU - 2 ..... | 4 AÑOS.    |
| UEU - 3 ..... | 5 AÑOS.    |
| UEU - 4 ..... | 4 AÑOS.    |
| UEU - 6 ..... | 10 AÑOS.   |
| UEU - 7 ..... | Eliminada. |
| UEU - 8 ..... | Eliminada. |
| UEU - 9 ..... | 5 AÑOS.    |
| UEU -10 ..... | 5 AÑOS.    |
| UEU -11 ..... | 10 AÑOS.   |
| UEU -12 ..... | 10 AÑOS.   |
| UEU -13 ..... | 5 AÑOS.    |
| UEU -14 ..... | 5 AÑOS.    |
| UEU -15 ..... | 10 AÑOS.   |

Estos plazos se han considerado en atención a un crecimiento urbano ordenado y con capacidad de asumir administrativa, lógica y técnicamente los deberes y derechos inherentes.

En caso de incumplimiento, el Ayuntamiento, por oficio, desarrollará con cargo a los propietarios dicho planeamiento y establecerá el mecanismo previsto en la Norma N.40.2.6.

### 43.3. Cesión.

La gestión de las diferentes Unidades de Ejecución se realizará de acuerdo con lo estipulado en el Capítulo Segundo: "Actuaciones mediante Unidades de Ejecución", del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. A excepción de su último artículo.

## N.44. APROVECHAMIENTO TIPO.

### 44.1. Delimitación del Area de Reparto.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 97 de la Ley de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoracio-

nes del Suelo, se establecen dos Areas de Reparto una residencial y otra industrial que engloba todos los sectores así como los Sistemas Generales incluidos en los mismos.

### 44.2. Calculo de Aprovechamiento.

1. Aprovechamiento urbanístico, que determina la utilización de terreno de acuerdo con una determinada intensidad urbanística.

2. Aprovechamiento real, es el resultante de la aplicación directa a dicho terreno de las determinaciones establecidas en el Plan.

Quedando establecidas por :  $AR = E$  por  $S$ , siendo

$AR$  = Aprovechamiento Real.

$E$  = Edificabilidad o intensidad permitidas ( $m^2/m^2$ ).

$S$  = Superficie del terreno ( $m^2$ ).

3. Aprovechamiento Lucrativo de un terreno de acuerdo, con la Ley de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo es el resultante de referir el aprovechamiento real a su uso y tipología característicos, mediante coeficientes de ponderación relativa entre uso y tipología.

Quedando establecido por  $AL = R$  por  $CH$ , siendo

$AL$  = Aprovechamiento Lucrativo de un terreno incluido el dotacional privado.

$CH$  = Coeficiente de homogeneización relativo al uso y tipología característica.

4. Aprovechamiento tipo del área de reparto, que de acuerdo con el artículo 97 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, es el resultante de referir el aprovechamiento total (su suma), de los terrenos a la superficie total excluida la correspondiente a dotaciones públicas de carácter general o local, ya existentes.

Quedando establecido por  $AT = \frac{AL}{S}$ , siendo:

$AL$  = Suma de los aprovechamientos de cada uno de los terrenos correspondientes al área de reparto.

$S$  = Superficie del área de reparto incluida de la forma ya mencionada.

## N.45. RESERVAS DE SUELO.

Además de las reservas obligadas por aplicación de estas Normas de sistemas generales, las reservas del Suelo destinados a equipamientos que, asimismo, obligatoriamente han de contemplarse en la redacción de los Planes Parciales, según el Reglamento de Planeamiento aprobado por R.D. 2.159/78 de 23 de Junio, son los estándares locales que éste prevé como mínimos en su Anexo "Reservas de Suelo para Dotación en Planes Parciales".

## N.46. URBANIZACION, ABASTECIMIENTO Y EVALUACIONES.

Se ajustará a lo especificado en el Capítulo de estas Normas Subsidiarias sobre condiciones de urbanización.

En cuando a abastecimiento de agua potable para todos los Suelos Urbanizables, la aprobación del correspondiente Plan Parcial estará sujeto a certificación municipal sobre dotación de aguas de la red municipal. Estando la edificabilidad sujeta al volumen de agua para una dotación mínima de 350 litros día por

habitante tomando la unidad familiar en 3.5 personas. Esta dotación mínima podrá ser ponderada en función de la simultaneidad de usos.

#### N.47 CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO RESIDENCIAL.

##### 47.1. Coeficientes.

###### - De Uso:

El uso predominante en el Area de Reparto se corresponde con la Ordenación en Manzana, asimilable a la Ordenación Abierta en cuanto a edificación plurifamiliar, con una edificabilidad muy similar. Por esta consideración se establece el coeficiente unidad para el uso de Ordenación en Manzana.

Según ello, tenemos lo siguiente:

|                                              |       |
|----------------------------------------------|-------|
| Suelo Consolidado I .....                    | 1,619 |
| Desarrollo ordenación de manzana .....       | 1,000 |
| Desarrollo manzana abierta .....             | 1,143 |
| Desarrollo de vivienda unifamiliar II .....  | 0,809 |
| Desarrollo de vivienda unifamiliar III ..... | 0,524 |
| Sistemas General. Espacios Libres .....      | 0,000 |
| Sistema General. Equipamental .....          | 0,000 |

###### - De Localización:

En relación a las dimensiones del municipio, su estructura urbanística y la demanda socio económica, se ha creído conveniente establecer un mismo coeficiente de localización para todo el suelo apto para urbanizar, La Unidad.

| UEU          | USO GLOBAL | SUP. BRUTA     | APROV. TIPO    | Nº. VIVIENDAS |
|--------------|------------|----------------|----------------|---------------|
| 1            | DVII       | 51.055         | 32.910         | 217           |
| 2            | DVIII      | 34.689         | 22.364         | 144           |
| 3            | DVIII      | 30.350         | 19.567         | 126           |
| 4            | SCI-DOA    | 46.441         | 29.944         | 196           |
| 5            | DVIII      | 54.521         | 35.156         | 226(1)        |
| 6            | SCI-DOA    | 55.554         | 35.822         | 235           |
| 7            | NO EXISTE  | NO EXISTE      | NO EXISTE      | NO EXISTE     |
| 8            | NO EXISTE  | NO EXISTE      | NO EXISTE      | NO EXISTE     |
| 9            | SCI        | 26.209         | 16.994         | 127           |
| 10           | SCI        | 26.900         | 17.330         | 130           |
| 11           | DVII       | 42.864         | 27.627         | 182           |
| 12           | DVII       | 38.202         | 24.620         | 162           |
| 13           | DOM        | 57.544         | 37.106         | 208           |
| 14           | DOM        | 54.483         | 35.122         | 196           |
| 15           | DVIII      | 81.047         | 52.255 (1)     | 337 (1)       |
| E1           | E          | 71.072         | 45.811 (2)     | 303 (2)       |
| E2           | EL         | 62.723         | 40.415 (2)     | 267 (2)       |
| <b>TOTAL</b> | -----      | <b>733.657</b> | <b>472.942</b> | <b>3.056</b>  |

Ver página 26. Como se observa el objetivo de esta Revisión es el de rebajar la densidad de 70 viv/Ha a 41 viv/Ha así como aumentar la dotación equipamental.

Como complemento de todo ello, nos referimos al cuadro de la página 25 en la que se detalla por Unidad el aprovechamiento resultante por aplicación del Aprovechamiento Tipo, así como las densidades de viviendas, para un máximo de 3.056 viviendas.

Debiendo realizarse las oportunas compensaciones entre unidades de acuerdo a lo que se detalla en dicho cuadro y comentarios.

#### N.48. CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO INDUSTRIAL. JUSTIFICACION.

##### 48.1. Coeficientes.

###### - De Uso.

Dado que el uso característico es el mismo para todo el suelo, se establece la constante unidad como coeficiente de uso para todo el suelo.

###### - De Localización.

Por los mismos criterios especificados para el residencial, se establece el coeficiente unidad.

## 48.2. Cuantificación del aprovechamiento.

| Unidad                        | Uso Global | Edif.Global | Sup.Bruta | Sist.Generales |     |        | Sist. Locales |       |        | Superf.Neta | Aprovech.Landrat |
|-------------------------------|------------|-------------|-----------|----------------|-----|--------|---------------|-------|--------|-------------|------------------|
|                               |            |             |           | B.L.           | Eq. | Viario | B.L.          | Eq.   | Viario |             |                  |
| SI-1                          | PI         | 0.55        | 86.400    | 23.200         | --- | 17.100 | 8.640         | 3.456 | 14.200 | 19.804      | 47.530           |
| SI-2                          | PI         | 0.55        | 81.000    | 3.925          | --- | 5.200  | 8.100         | 3.240 | 13.800 | 46.735      | 44.550           |
| SI-3                          | PI         | 0.55        | 84.075    | 3.925          | --- | -----  | 8.408         | 3.363 | 13.900 | 54.479      | 46.241           |
| SI-4                          | PI         | 0.55        | 72.480    | -----          | --- | 4.000  | 7.248         | 2.900 | 12.320 | 46.012      | 39.864           |
| SUMA                          |            |             | 323.955   | 31.050         | --- | 26.300 | ---           | ---   | ---    | ---         | 178.185          |
| 178.185                       |            |             |           |                |     |        |               |       |        |             |                  |
| AT Industrial = ..... = 0.550 |            |             |           |                |     |        |               |       |        |             |                  |
| 323.955                       |            |             |           |                |     |        |               |       |        |             |                  |

## CAPITULO VIII: EN SUELO NO URBANIZABLE.

## N.49. DEFINICION DE NUCLEO DE POBLACION.

El suelo no urbanizable que queda definido en los documentos gráficos de Estructura General de Ordenación del Término Municipal, se corresponde con el resto del suelo que no se clasifica como urbano o como apto para urbanizar.

## N.50 DETERMINACIONES.

## 50.1. Destino.

Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable, no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales conforme a lo establecido en la Legislación sectorial que lo regule, así como lo especificado en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Vega, sin perjuicio de lo dispuesto en las Normas siguientes.

## 50.2. Prohibiciones y autorizaciones.

En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos en esta clase de suelo no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la Legislación agraria, o en otra aplicable que establezca sobre el régimen de los asentamientos o la no formación de núcleo urbano Norma N.51, teniendo en cuenta la especificación de los artículos 257 (parcelación) y 258 (individualidad) de la Ley del Suelo.

Además de las limitaciones que resulten aplicables en virtud de estas normas se tendrá en cuenta las Ordenanzas de Protección para Suelo No Urbanizable, contempladas en el P.E.P.M.F, debiendo de realizar el

Ayuntamiento un Plan Especial de Protección del Medio Físico Municipal para Suelo No Urbanizable, el cual deberá contemplar como mínimo las directrices de dicho P.E.P.M.F., así como la Norma N-51 de esta Revisión.

El procedimiento de legalización de edificaciones existentes, si así procede por estas Normas, se ajustará a los artículos 248 y 249 del R.D.L. 1/1.992.

Podrán autorizarse por el órgano autonómico competente edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural de acuerdo con el siguiente procedimiento:

a) Petición ante el Ayuntamiento, con justificación en su caso de la utilidad pública o interés social.  
b) Informe del Ayuntamiento que, junto con la documentación presentada, se elevará por este al órgano autonómico competente.

c) Información pública durante 15 días al menos.

d) Resolución definitiva del órgano autonómico.

La utilización señalada se entiende sin perjuicios de la necesidad de obtener licencia municipal.

Para autorizar e inscribir en el Registro de la Propiedad escrituras de declaración de obra nueva, se estará a lo dispuesto en el artículo 37.2. de la Ley del Suelo vigente.

Podrán autorizarse edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares que no exista posibilidad de formación de núcleo de población. Norma N.51.

El plazo de prescripción de infracciones se ajustará a las determinaciones del Reglamento de Disciplina Urbanística.

50.3. Edificación existente en suelo apto para urbanizar de la Revisión de las Normas Subsidiarias.



De acuerdo con el artículo 136 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, las edificaciones e instalaciones ilegales actualmente existentes ejecutadas en suelo no urbanizable de las Normas derogadas, y que por estas se ubican en Suelo Apto para Urbanizar, podrán demolerse sin derecho a indemnización alguna, si se encuentran fuera de ordenación e incompatibles con el planeamiento de acuerdo con lo legalmente establecido al efecto.

El plazo de prescripción de infracciones se ajustará a las determinaciones del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Los procedimientos de legalización se ajustarán a los artículos 248 y 249 del R.D.L. 1/1.992.

#### N.º 51. FORMACION DE NUCLEO DE POBLACION.

La descripción de formación de núcleo urbano se establecen según los dos criterios siguientes, escogiendo el más favorable:

a) Se permitirá el uso residencial siempre y cuando se cumplan las prescripciones establecidas en la Ley del Suelo para la no formación de núcleo urbano. En este caso, se considera que no existe núcleo urbano cuando se cumpla a la vez lo siguiente:

— Que la superficie mínima de los terrenos para la construcción de una edificación sea de 10.560 m<sup>2</sup> ( 20 marjales).

— La distancia entre dos edificaciones en terrenos colindantes será la mayor que permita la geometría de los linderos y siempre con la aceptación del Ayuntamiento. Según esto y dada la parcelación de los terrenos, se garantiza según parcelario que no habrá edificaciones distanciadas entre sí una distancia menor de 100 metros.

— La edificación realizada quedará registrada en el Registro de la Propiedad gravando a la finca con la no división de sus terrenos, aún en partes inferiores a la unidad mínima, es decir, haciéndola indivisible a todos los efectos por un periodo al menos igual al de vigor de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Maracena.

— La altura máxima será de dos plantas.

— La superficie máxima ocupada en planta baja será de 130 m<sup>2</sup>, mientras que la ocupación en segunda planta será del 80 % de la ocupación de la planta baja.

— Las alturas libres de los pisos se fija para planta baja en los medios comprendidos entre 2.80 a 3.15 ms., inclusivos y en planta alta de 2.50 a 3.00 ms., inclusivos.

b.) No obstante ello, este criterio para la no formación de núcleo urbano en ningún caso estará en contradicción con la Norma 47 del Plan Especial de Protección del Medio Físico. Siendo por tanto de aplicación la más desfavorable de ambos. Siendo así, que los destinos de los edificios aislados, si se destinan al uso de vivienda, será la de "Vivienda Familiar Agraria".

Maracena, Septiembre de 1.995.—Por la Oficina Técnica Municipal, el Arquitecto Redactor. Arquitecto Municipal.

Maracena, 8 de agosto de 1996.—El Alcalde, Fdo.: Francisco Olivera López.

## JUNTA DE ANDALUCIA

### CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES DELEGACION PROVINCIAL DE GRANADA

Expediente de expropiación forzosa.  
Procedimiento de urgencia. Anuncio.

Resolución de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de Granada, sobre expropiación forzosa de terrenos ocupados con motivo de la ejecución de la obra. "Proyecto de conducción de vertidos de aguas residuales a la E.D.A.R. de Loja. Granada". Beneficiario: Ayuntamiento de Loja, de clave: A6.318.657/2111.

Con fecha 14 de noviembre de 1995, el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía acordó declarar de urgencia la expropiación de los bienes y derechos afectados por el proyecto referenciado. Ello a efectos de aplicación del procedimiento expropiatorio que regula el artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954, y Reglamento de desarrollo.

A la vista de cuanto antecede, esta Delegación Provincial en ejercicio de las facultades que le confiere el artículo 98 de la vigente Ley de Expropiación Forzosa,

Ha acordado:

Primero: Iniciar el procedimiento expropiatorio respecto a los bienes y derechos afectados por el proyecto antes citado.

Segundo: Publicar la relación de interesados, bienes y derechos afectados por la expropiación en el tablón de anuncios de esta Delegación Provincial, Ayuntamiento de Loja, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, Boletín Oficial de la Provincia y diario "Ideal" de Granada, valiendo como edictos en general respecto a posibles interesados no identificados y en especial por lo que se refiere a titulares desconocidos o de desconocido paradero, según lo previsto en el art. 52.2 de la L.E.F. y art. 59.4 de la Ley de Régimen Jurídico y del Procedimiento Administrativo Común.

Tercero: Señalar los días y horas que se indican al final de esta resolución para proceder al levantamiento de las Actas Previas a la Ocupación de los bienes, y su comparecencia en el Ayuntamiento de Loja, sin perjuicio de trasladarse al lugar de las fincas afectadas, si se considera necesario.

A dicho acto deberán asistir los titulares de los bienes y derechos que se expropián, personalmente o bien representados por persona debidamente autorizada para actuar en su nombre, aportando los documentos acreditativos de su titularidad, recibo del Impuesto sobre Bienes e Inmuebles y Documento Nacional de Identidad, pudiendo hacerse acompañar a su costa, si lo estima oportuno, de Peritos y Notario.

La presente resolución se notificará personalmente al Sr. Alcalde Presidente del Ayuntamiento del término afectado. Publicada esta resolución, y hasta el momento de las Actas Previas, los interesados podrán

formular, por escrito, ante esta Delegación (Avda. de la Constitución nº 18, portal 2, 18071 Granada), alegaciones a los solos efectos de subsanar posibles errores que se hayan producido al relacionar los bienes afectados por la Urgente Ocupación.

El día señalado para el levantamiento de las Actas Previas a la Ocupación es el día 30 de septiembre de 1996 a partir de las 10,00 horas en el Ayuntamiento de Loja.

Granada, 11 de septiembre de 1996.-El Delegado Provincial, Fdo.: Pedro Julián Lara Escribano.

#### *Relación de propietarios afectados.*

| Polig. | Finca<br>Núm. | Propietario                          | M <sup>2</sup> Ocupación<br>Temporal | M <sup>2</sup> Servidumbre<br>de paso |
|--------|---------------|--------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|
|        |               |                                      |                                      |                                       |
| 3      | 441           | Cárdenas Cubero, María               | 1.836                                | 612                                   |
| 3      | 440           | Rodríguez Carmona, Demetrio          | 1.128                                | 376                                   |
| 3      | 652           | Cárdenas Lizana, Rafael y 2 hnos.    | 2.556                                | 852                                   |
| 3      | 439           | Cárdenas Castilla, Rafael y Aurora   | 1.128                                | 368                                   |
| 3      | 438           | López Moreno, Miguel                 | 1.380                                | 460                                   |
| 3      | 437           | Gámiz Cárdenas, M <sup>a</sup> Luisa | 1.404                                | 468                                   |
| 3      | 436           | Hnos. Jaimez Arca, C.B.              | 900                                  | 300                                   |
| 3      | 435           | Hnos. Jaimez Arca, C.B.              | 917                                  | 528                                   |
| 3      | 427           | Ayuntamiento de Loja                 | 930                                  | 160                                   |
| 3      | 424           | Rosas Toro, Narciso                  | 648                                  | 216                                   |
| 3      | 423           | Hnos. Jaimez Arca, C.B.              | 540                                  | 180                                   |

NUMERO 10.947

## **JUNTA DE ANDALUCIA**

### **CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE**

#### **DELEGACION PROVINCIAL DE GRANADA**

*Anuncio de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente en Granada, por el que se notifica la resolución definitiva recaída en el expediente sancionador seguido por infracción a la vigente normativa sobre Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.*

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 59, núm. 4 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, sobre Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, habida cuenta de que intentada la notificación personal al interesado ésta no ha podido efectuarse, se publica la resolución definitiva dictada en el expediente sancionador núm. 2.292/95 seguido en esta Delegación Provincial contra D. Juan José Yudes Morales.

Tramitado el expediente de referencia conforme a lo dispuesto en la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre (B.O.E. núm. 74 de 28 de marzo); se ha resuelto imponer una sanción pecuniaria por un importe de treinta y cinco mil pesetas (35.000) y una indemnización

de diez mil pesetas (10.000). Los hechos objeto de expediente (tipificados en el artículo 38, núm. 10 y 13, de esta norma legal), consisten en la captura y persecución injustificada de animales silvestres sin la preceptiva autorización administrativa, utilizando para ello un procedimiento prohibido y habiendo dado muerte a un gorrión en las proximidades del cruce "La Cueva", término municipal de Pulianas.

En virtud de lo dispuesto en los artículos 107 y siguientes de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, sobre Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, contra esta resolución puede interponer recurso ordinario ante el Ilmo. Sr. Presidente de la Agencia de Medio Ambiente a través de esta Delegación Provincial, el cual deberá ser presentado en el plazo máximo de un mes a contar desde el día de la publicación de este acto.

Pinos Genil, 22 de agosto de 1996.-El Delegado Provincial, Manuel Chiroso Ríos.

NUMERO 10.004

## **JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA NUMERO SIETE DE GRANADA**

### **EDICTO**

En virtud de lo acordado en providencia dictada con fecha de hoy en el expediente de dominio número 393/96, seguido en este Juzgado a instancias de D. Antonio López Torres, para reanudar el tracto sucesivo interrumpido respecto de la siguiente finca:

"Cuarta parte de la finca sita en Armilla, pago de Zarraca o Carraca, inscrita en el Registro de la Propiedad número Seis de Granada, número 1097 de Armilla, al folio 40 al 44".

Por la presente se cita a cuantas personas ignoradas pueda afectar este expediente y perjudicar la inscripción que se solicita a fin de que en el término de diez días, a partir de la publicación del edicto, puedan comparecer en dicho expediente, para alegar cuanto a su derecho convenga, a orden de la pretensión formulada.

Y para su publicación expido el presente que firmo en Granada, a 1 de julio de 1996.-La Secretaria, (firma ilegible).

NUMERO 11.421

## **JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA NUMERO SIETE DE GRANADA**

### **EDICTO**

D<sup>a</sup> Antonia Porcel Cruz, Secretaria del Juzgado de Primera Instancia número Siete de los de Granada.



**HAGO SABER:** Que en los autos de juicio de menor cuantía núm. 692/94, seguidos a instancia de la Comunidad de Propietarios del Edificio en calle Primavera núm. 24, se ha dictado sentencia cuyo encabezamiento y fallo es como siguen: "El Juzgado de Primera Instancia número Siete de los de Granada, constituido por su titular D. Jesús Flores Domínguez, en el día 20 de julio de 1996, ha pronunciado, en el nombre de su Majestad el Rey, la siguiente sentencia en los autos de juicio de menor cuantía núm. 692/94, instados por la Comunidad de Propietarios del Edificio en calle Primavera núm. 24, representada por la Procuradora D<sup>a</sup> Ana del Carmen Gómez Navajas, contra "Edihogar, S.A.", representado por el Procurador D. José Gabriel García Utrola, D. Víctor Escribano López-Jurado, D. José Antonio Llopis Solbes, D. Carlos Quintanilla Moreu, representado por la Procuradora D<sup>a</sup> Julia Domingo Sánchez, D. Vicente de Luna Cambil, representado por el Procurador D. Fernando Bertos García, D. Jesús María Pagola Vilardébó (rebeldía).

**FALLO:** En atención a lo expuesto, el Sr. Magistrado Juez, por la autoridad que le confiere la Constitución de la Nación Española,

Ha decidido: Desestimar la demanda interpuesta por la Comunidad de Propietarios del Edificio en calle Primavera nº 24 contra Edihogar, S.A., D. Víctor Escribano López, D. José Antonio Llopis Solbes, D. Carlos Quintanilla Moreu, D. Vicente Luna Cambil y D. Jesús María Pagola Vilardébó, absolviéndolos de las pretensiones contra ellos deducidas e imponiendo a la actora el pago de las costas.

Así, por esta mi sentencia, la pronuncio, mando y firmo".

Se notifica dicha sentencia al demandado D. Jesús María Pajilla Vilardébó, haciéndole saber que contra esta sentencia podrá interponer en forma legal recurso de apelación, dentro de los cinco días hábiles a su notificación.

Y se expide el presente para que sirva de notificación en legal forma a los referidos demandados por encontrarse en ignorado paradero.

Granada, 6 de septiembre de 1996.-El Secretario Judicial, (firma ilegible).

#### **JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA NUMERO NUEVE DE GRANADA**

##### **CEDULA DE NOTIFICACION**

En los autos de juicio ejecutivo seguidos ante este Juzgado bajo el nº 478/95, a instancia de Caja General de Ahorros de Granada, representado por la Procuradora D<sup>a</sup> Manuela Benavides Delgado contra Francisco García Valenzuela, en reclamación de la suma de 1.279.533 ptas., a que asciende el principal, intereses y

costas reclamadas, se ha dictado sentencia de remate con fecha 3-11-95, que contiene lo siguiente:

**"FALLO:** Que estimando la demanda objeto de estos autos, debo mandar y mando seguir adelante la ejecución despachada, respecto de los bienes de los ejecutados D. Francisco García Valenzuela, haciendo trance y remate de los bienes embargados a los mismos y, con su producto, entero y cumplido pago a la parte ejecutante de la suma de 1.279.533 ptas., importe del principal reclamado, más intereses, gastos y costas causadas y que se causen hasta la total ejecución, que expresamente se imponen a la parte demandada.

Notifíquese la presente resolución a las partes en los términos que previene el art. 248.4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Así por esta mi sentencia, de la que se llevará testimonio a los autos, juzgando en primera instancia, la pronuncio, mando y firmo.

Publicación. Leída y publicada ha sido la anterior sentencia por el Ilmo. Sr. Magistrado-Juez que la suscribe, en el mismo día de su fecha, hallándose celebrando audiencia pública. Doy fe.

Y para que sirva de notificación en forma a los ejecutados, cuyo domicilio actual se ignora, a través del B.O.P., expido la presente en Granada, a 25 de julio de 1996.-El Secretario Judicial, (firma ilegible).

NUMERO 8.763

#### **JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA NUMERO DIEZ (Familia) DE GRANADA**

##### **EDICTO**

D<sup>a</sup> Aurora González Niño, Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia número Diez (Familia) de Granada,

**HAGO SABER:** Que en virtud de lo acordado y de conformidad con providencia dictada con esta fecha en los autos nº 144/96-B, sobre separación matrimonial, seguidos a instancia de D<sup>a</sup> Ana María Martín Moreno, representado por la Procuradora Sra. González Sánchez contra D. Lahsene Bakhat, de quien se ignora su actual domicilio y paradero y en cuya providencia se ha acordado emplazar al referido demandado para que en el término de veinte días, comparezca en estos autos, personándose en legal forma, con la prevención de que si no comparece, será declarado rebelde y le parará el perjuicio a que hubiera lugar en Derecho.

Y para su inserción en los periódicos oficiales y fijación en el tablón de anuncios de este Juzgado, para que sirva de emplazamiento en legal forma del demandado referido, expido la presente que firmo en Granada, a 25 de junio de 1996.-El Secretario, (firma ilegible).