

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL VALLE DEL ZALABI**

**Excma. Diputación Provincial de Granada**

**III**

**NORMAS URBANÍSTICAS**

Francisco Jesús Sánchez Martínez  
A R Q U I T E C T O



#### **EQUIPO DE REDACCIÓN**

Francisco Jesús Sánchez Martínez, Arquitecto

Francisco García Martínez, Arquitecto Técnico  
Hidely Amparo Rodríguez Fernández, Economista  
M. Asunción Fernández Romacho, Abogado

#### **COLABORADORES**

Francisco Javier Fuentes Escudero, Arquitecto Técnico  
José García García, Delineante

## III NORMAS URBANISTICAS

### INDICE NORMAS URBANISTICAS.

#### DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

- N.21. Clases de Usos Globales.
- N.22. Clases de Usos Detallados.
- N.23. Compatibilidad e Incompatibilidad de Usos.
- N.24. Modificación de Usos.

Anexos a la Norma 24

#### TITULO I. PRELIMINAR.

CAPITULO 0. APLICACIÓN DE LA LEY 1/92 DE REFORMA DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO Y VALORACIONES DEL SUELO.

CAPITULO 1. OBJETO, NATURALEZA Y FUNCION DE LA REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL VALLE DEL ZALABI.

- N.1. Objeto.
- N.2. Naturaleza.
- N.3. Función.

CAPITULO 2. CLASES DE NORMAS SUBSIDIARIAS Y SU CONTENIDO.

- N.4. Clase.
- N.5. Contenido.

CAPITULO 3. VIGENCIA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS. SUPUESTOS DE REVISION Y MODIFICACION.

- N.6. Vigencia de Las Normas.
- N.7. Supuestos de revisión.
- N.8. Modificación de las Normas.
- N.9. Seguimiento de las Normas.

#### TITULO II. REGIMEN URBANISTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

CAPITULO 4. FUNCION SOCIAL DE LA PROPIEDAD.

- N.10. Delimitación del derecho a la propiedad.
- N.11. Derechos y deberes de los propietarios.
- N.12. Patrimonio Municipal del Suelo.
- N.13. Aprovechamiento del Suelo: Valor inicial y valor urbanístico.
- N.14. Reparcelación.

#### TITULO III. NORMAS DE CLASIFICACION Y CALIFICACION.

CAPITULO 5. CLASIFICACION DEL SUELO.

- N.15. Definición.
- N.16. Clases de Suelo.

CAPITULO 6. CALIFICACION DEL SUELO.

- N.17. Definición.
- N.18. Elementos de calificación.
- N.19. Ambitos y niveles de calificación.
- N.20. Clases de Usos.

#### TITULO IV. CARACTERISTICAS GENERALES DE LAS OBRAS DE URBANIZACION QUE HAYAN DE REALIZARSE.

CAPITULO 7. NORMAS PARA LOS PROYECTOS DE URBANIZACION.

- N.25. Proyectos de Urbanización.

#### NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

CAPITULO 8. NORMAS GENERALES DE USO.

- N.26. Protección de cursos de agua.
- N.27. Protección de aguas subterráneas.
- N.28. Protección de la vegetación.
- N.29. Protección de la Fauna.
- N.30. Protección del suelo.
- N.31. Protección del paisaje.
- N.32. Infraestructuras.
- N.33. Vías pecuarias.
- N.34. Vertederos.

CAPITULO 9. PATRIMONIO HISTORICO. ELEMENTOS URBANO DE INTERES.

## NORMAS ESPECIFICAS PARA SUELO URBANO

### TITULO V. NORMAS PARTICULARES PARA SUELO URBANO.

#### CAPITULO 10. DEFINICION.

- N.35. Suelo urbano.
- N.36. Suelo urbanizado.
- N.37. Suelo consolidado.
- N.38. Suelo urbanizado y consolidado.
- N.39. Suelo sin Transformar.
- N.40. Suelo no consolidado.
- N.41. Solar.

#### CAPITULO 11. REGIMEN GENERAL DE SUELO URBANO.

- N.42. Grado de urbanización y edificación.
- N.43. Cesiones obligatorias.

#### CAPITULO 12. DESARROLLO Y EJECUCION DE LAS NORMAS EN SUELO URBANO.

- N.44. Ejecución de las determinaciones.
- N.45. Ejecución mediante actuaciones aisladas.
- N.46. Entidades de conservación en suelo urbano.

### TITULO VI. SISTEMAS GENERALES.

- N.47. Definición.
- N.48. Relación de Sistemas Generales. Sistema General de Comunicaciones.
- N.49. Instalaciones y Obras de Sistemas Generales.

### TITULO VII. NORMAS DE SANIDAD E HIGIENE.

- N.50. Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.
- N.51. Normas sobre mataderos.
- N.52. Mercados.
- N.53. Espectáculos públicos.
- N.54. Locales donde se consumen alimentos o bebidas.
- N.55. Piscinas.
- N.56. Viviendas.
- N.57. Depuración de aguas.
- N.58. Frecuencia de análisis de las aguas de bebida.
- N.59. Características higiénico sanitarias de las viviendas en suelo no urbanizable.
- N.60. Pozos negros y fosas sépticas.
- N.61. Abastecimiento de aguas.
- N.62. Agua de lluvia.
- N.63. Aguas profundas o subterráneas.
- N.64. Aguas superficiales.
- N.65. Disposición común a todas las Normas de Higiene.

### TITULO VIII. INSPECCION Y DISCIPLINA URBANISTICA.

#### CAPITULO 13. INSPECCION URBANISTICA Y PROTECCION DE LA LEGALIDAD.

- N.66. Objeto de la inspección urbanística.
- N.67. Obras sin o contra licencia.
- N.68. Obras realizadas al amparo de licencias legales.
- N.69. Obras y licencias en zonas verdes y espacios libres.
- N.70. Suspensión y revisión de otros actos y acuerdos.

#### CAPITULO 14. INFRACCIONES URBANISTICAS Y SUS SANCION.

- N.71. Actos constitutivos de infracción urbanística.
- N.72. Personas responsables.
- N.73. Prescripción de las infracciones.
- N.74. Sanciones administrativas.

#### CAPITULO 15. DERECHO A LA ACCION PUBLICA.

### TITULO IX. NORMAS ADMINISTRATIVAS.

- N.75. Actos sujetos a licencia.
- N.76. Tramitación de las solicitudes de licencia.
- N.77. Tramitación de licencias en suelo urbano.
- N.78. Tramitación de licencias en SUELO APTO PARA URBANIZAR.
- N.79. Tramitación de licencias en suelo no urbanizable.
- N.80. Suspensión de licencias.
- N.81. Proyecto Técnico.
- N.82. Defectos subsanables y no subsanables en la tramitación para la consecución de licencia.
- N.83. Notificación final del procedimiento de solicitud de licencia.
- N.84. Consulta urbanística.
- N.85. Requisitos comunes a las solicitudes de licencia.
- N.86. Licencia de reparcelación.
- N.87. Licencia de obras de urbanización.
- N.88. Licencia para movimiento de tierras.
- N.89. Licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma de los edificios.
- N.90. Licencia de modificación de usos.
- N.91. Licencia de derribo.
- N.92. Licencia de Grúas-Torre.
- N.93. Licencia para obras menores.
- N.94. Licencia de apertura.

### TITULO X. DETERMINACIONES ADICIONALES.

- N.95. Licencias concedidas con anterioridad a la vigencia de las presentes NNSS. Regimen Transitorio.
- N.96. Regulación de usos en locales No vivideros.

## NORMAS ESPECÍFICAS PARA SUELO APTO PARA URBANIZAR\_

TITULO XI. NORMAS PARTICULARES PARA SUELO  
APTO PARA URBANIZAR.

CAPITULO 16. AMBITO TERRITORIAL.

CAPITULO 17. REGIMEN URBANISTICO Y DE  
GESTION.

- N.97. Cesiones.
- N.98. Costes de urbanización y ejecución de las obras exteriores.
- N.99. Sectores en suelo no urbanizable.

ANEXO AL CAPITULO 17.

CAPITULO 18. CÁLCULO DEL  
APROVECHAMIENTO TIPO.

- N.100. Ficha del S.A.U.

CAPITULO 19. DESARROLLO Y EJECUCION  
DE LAS NORMAS EN SUELO APTO PARA  
URBANIZAR.

- N.101. Tramitación.
- N.102. Edificios existentes.
- N.103. Limites de los sectores urbanizables.
- N.104. Entidades de conservación en SUELO APTO PARA URBANIZAR.
- N.104 Bis. Sistemas de Actuación y Desarrollo.

NORMAS ESPECÍFICAS PARA SUELO  
NO URBANIZABLE\_

TITULO XII. NORMAS DEL SUELO NO  
URBANIZABLE.

CAPITULO 20. DEFINICION AMBITO  
TERRITORIAL.

- N.105. Zonas en suelo no urbanizable.

CAPITULO 21. NORMATIVA PARA CADA  
ZONA.

- N.106. Zona de Protección Integral.
- N.107. Zona de Protección Especial.
- N.108. Zona de Protección General.
- N.109. Núcleo de población. Definición.
- N.110. Condiciones que imposibilita la formación del Núcleo de población.
- N.111. Edificaciones existentes en suelo no urbanizable.
- N.112. Edificaciones de Apoyo Agrícola en Las Eras de Charches.

CAPITULO 22. REGIMEN JURIDICO DE  
CARACTER GENERAL.

- N.113. Legislación sectorial aplicable.
- N.114. Infracciones urbanísticas.
- N.115. Indemnizaciones.

### III. NORMAS URBANÍSTICAS

### III. NORMAS URBANÍSTICAS

#### DETERMINACIONES DE CARACTER GENERAL

¡Error! Marcador no definido.

#### TITULO I. PRELIMINAR.

¡Error! Marcador no definido.

#### CAPITULO 0. APLICACIÓN DE LA LEY 1/92 DE REFORMA DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO Y VALORACIONES DEL SUELO.

En cumplimiento de la disposición adicional primera de la Vigente Ley 1/92 de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del suelo al municipio de Valle del Zalabí le corresponde una aplicación de ésta ley de carácter general, según la cual, regirán para el municipio las disposiciones relativas a:

1. Adquisición gradual de las facultades urbanísticas y valoraciones. Se excluyen las disposiciones relativas a la delimitación de áreas de reparto y cálculo de aprovechamiento tipo en suelo urbano.
2. Expropiaciones, con carácter facultativo, en los supuestos de incumplimiento de plazos para urbanizar y edificar.
3. Patrimonio público de suelo.
4. Derechos de tanteo y retracto.
5. Calificación de los terrenos para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

En general, le serán de aplicación los artículos señalados en la disposición adicional 1 como legislación básica. A este respecto se delimitan como áreas donde se aplicará la expropiación-sanción, en los casos de incumplimiento de plazos para urbanizar y edificar, todos los sectores urbanizables y todas las unidades de ejecución del término municipal de Valle del Zalabí.

Así mismo, de acuerdo con los art. 291 y 292 de la L.S., no se preveen áreas donde el Ayuntamiento de Valle del Zalabí pueda ejercer el derecho de tanteo y retracto.

Los plazos que regirán para la adquisición gradual de los derechos urbanísticos y en particular, los plazos para urbanizar y edificar serán los recogidos en los artículos correspondientes de la Ley 1/92 o aquellos que se determinen de desarrollo de estas NN. SS. en su caso.

En cuanto a aprovechamiento susceptible de apropiación en suelo urbano y urbanizable, será:

1. En suelo urbano: En las unidades de Ejecución, el 85 % del aprovechamiento urbanístico señalado en las correspondientes fichas de las Unidades de Ejecución. En el resto del suelo urbano, donde estén ya señaladas las parcelas netas y los propietarios del suelo hayan cumplido con los deberes legales señalados en el artículo 9 de la Ley 1/92, el 100 % del aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha parcela.
2. En el SUELO APTO PARA URBANIZAR, el 85% del aprovechamiento urbanístico señalado en las fichas correspondientes a cada sector.

#### CAPITULO 1. OBJETO, NATURALEZA Y FUNCION DE LA REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL VALLE DEL ZALABI.

#### **N.1. Objeto.**

De acuerdo con el art. 91 R.P., la presente revisión de las Normas Subsidiarias está destinada a regular el desarrollo urbanístico en el término municipal del Valle del Zalabí.

Tiene por objeto:

Clasificar el Suelo Urbano, Urbanizable y No Urbanizable, delimitando el ámbito territorial de cada uno de los distintos tipos de suelo, estableciendo la ordenación del Suelo Urbano y de las áreas aptas para la urbanización que integran el SUELO APTO PARA URBANIZAR y ,en su caso, fijando las normas de protección del Suelo No Urbanizable.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento aparecen reguladas en la Ley del Suelo, en el marco del Título II. "Planeamiento Urbanístico del Territorio" y, dentro del mismo, en el Capítulo IV "Normas Subsidiarias de Planeamiento", en el Título II y en los Capítulos I, II y III.

La L.S. y el R.P. encuadran estas Normas Subsidiarias en el sistema legal de planeamiento en amplio sentido, en el contexto de los instrumentos urbanísticos capaces de desarrollar la remisión legal para la realización de la ordenación urbanística.

#### **N.2. Naturaleza.**

Las Normas Subsidiarias son planes reducidos y, por tanto, participan de la misma naturaleza de los planes urbanísticos en cuanto instrumento capaz de desarrollar, aunque con limitaciones, la remisión legal para la concreción de la ordenación urbanística.

Los apoyos que la tesis mantenida encuentra en la Ley del Suelo son los siguientes :

Las Normas Subsidiarias aparecen incluidas en la enumeración de instrumentos de planteamiento contenida en el precepto que encabeza el Capítulo I, Título I, confirmada por el Reglamento de Planteamiento.

Las Normas Subsidiarias se desarrollan dentro de los límites señalados por la Ley para los planes de ordenación, legitimando la formulación del planeamiento de desarrollo de este último: Planes Parciales, Planes Especiales, Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización.

Clasifican y califican el suelo, y pueden programar nuevos desarrollos urbanos (art. 9 L.S. y 15 y 20 R.P.).

Se tramitan y se aprueban, en principio, por el mismo procedimiento utilizado para los Planes.

#### **N.3. Función.**

Consiste en establecer la ordenación urbanística aplicable a los municipios en que no existe Plan General y en tanto éste no se formule.

### **CAPITULO 2. CLASE DE NORMAS SUBSIDIARIAS Y SU CONTENIDO.**

#### **N.4..Clase.**

Pueden clasificarse con arreglo a un triple criterio: origen, contenido y ámbito de aplicación.

Por su origen, las presentes Normas Subsidiarias son de iniciativa municipal.

Por su contenido, las presentes Normas Subsidiarias son de tipo b (art. 91 b. R.P.).

Por su ámbito de aplicación, son de ámbito municipal.

#### **N.5. CONTENIDO.**

Este tipo se acerca a la idea de Plan General reducido, pues trata de cumplir, a escala reducida y con limitaciones, la función propia de Plan General.

Producen clasificación del suelo, teniendo capacidad para utilizar en su integridad la tipología general del suelo: Urbano, Urbanizable y No Urbanizable, aunque el SUELO APTO PARA URBANIZAR se limite a zonas aptas para la urbanización, por lo que no es realmente SUELO APTO PARA URBANIZAR en estricto sentido en ninguna de sus dos variedades, ya que no es Urbanizable no Programado, porque en éste sólo es posible su urbanización con base en un programa de actuación urbanística cuya redacción requiere la existencia de un Plan General, y no es SUELO APTO PARA URBANIZAR Programado, porque la clasificación de éste está ligada a una programación de las necesidades de urbanización que sólo puede establecer el Plan General.

### III. NORMAS URBANÍSTICAS

Así pues, ha de considerarse como SUELO APTO PARA URBANIZAR atípico y de estado específico. No obstante, este estatuto tiene que partir necesariamente del régimen mínimo legalmente establecido para el SUELO APTO PARA URBANIZAR Programado, ya que otra postura supondría un fraude a la Ley y legalización de situaciones de desigualdad ante la Ley por conseguir un alzamiento de la prohibición legal de urbanización en suelo no clasificado para tal destino y por la fijación de un régimen más benévolo para los intereses de los propietarios del suelo.

En resumen, al suelo clasificado como Urbanizable se aplica el régimen del SUELO APTO PARA URBANIZAR Programado.

#### **Son determinaciones generales de las normas:**

Clasificación del suelo del Término Municipal.

Establecimiento de un esquema indicativo de la infraestructura, equipamiento y servicios urbanos para la totalidad del territorio, calculado para el límite de saturación de las áreas aptas para la urbanización.

#### **Con carácter específico para el Suelo Urbano, han de determinar:**

Clasificación precisa para el suelo, es decir, usos pormenorizados o detallados.

Previsiones mínimas para centros y servicios de interés público y social.

Trazado de las características de la red viaria, con determinación total o parcial de alineaciones y rasantes.

Normas Urbanísticas con el grado de detalle propio de Ordenanzas de Edificación y uso del suelo que los Planes Generales han de establecer en este mismo suelo.

#### **Para el SUELO APTO PARA URBANIZAR:**

Definición del núcleo de población con base a las características del municipio, estableciendo las condiciones objetivas que den lugar a su formación para la aplicación del régimen de aprovechamiento en construcción, en tanto se aprueban los Planes Parciales.

Asignación de usos globales al suelo, con indicación de sus respectivos niveles de intensidad y delimitación de sectores para el desarrollo de Planes Parciales.

Normas Urbanísticas con el contenido y grado de desarrollo propio de las que debe establecer el Plan General para el SUELO APTO PARA URBANIZAR Programado.

#### **Para el Suelo No Urbanizable:**

Definición del concepto de núcleo de población que permita la aplicación del régimen legal del Suelo No Urbanizable.

Señalamiento y delimitación de zonas de protección especial, fijando las normas mínimas para su defensa frente a la urbanización y edificación.

### CAPITULO 3. VIGENCIA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS. SUPUESTOS DE REVISION Y MODIFICACION.

#### **N.6. VIGENCIA DE LAS NORMAS.**

Estas Normas entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en el B.O.P. Tendrán vigencia indefinida o, en cualquier caso, hasta cuando concurra alguno de los supuestos de revisión citados en la N 15., o hasta la entrada en vigor del P.G.O.U., que debe elaborarse para la mejor ordenación del término municipal.

En todo caso, si algunas de las determinaciones derivadas de los presupuestos que han fundamentado la Revisión del planeamiento municipal y contenidas en estas Normas no mereciera la aprobación definitiva de la Comisión Provincial de Urbanismo, esta revisión no podrá entrar en vigor en ninguno de sus puntos hasta tanto no se haya rectificado adecuadamente la determinación de que se trate y toda la documentación gráfica y escrita correspondiente que estas Normas contiene, al objeto de mantener y preservar los argumentos que han fundamentado el presente planeamiento.

#### **N.7. SUPUESTOS DE REVISION.**

Deberá procederse obligatoriamente a la Revisión de estas Normas Subsidiarias al producirse alguno de los supuestos siguientes:

Por un sensible desajuste de las previsiones y la calidad de la actividad urbanística y, en concreto, del proceso urbanizador en el Suelo apto para urbanizar y el Planeamiento y ejecución especial del Suelo Urbano.

Cuando se produjeran cambios generales en la red viaria.  
Cuando se produjeran cambios en las previsiones especiales de equipamientos generales.  
Por paso de Suelo Urbano a Urbanizable o No Urbanizable, o a la inversa.  
Por alteración global del sistema de espacios libres.  
Por alteración global en las previsiones de instalación de zonas industriales.  
Por alteración del período de vigencia previsto en estas Normas.  
Por producirse otras circunstancias que aconsejen una propuesta de modelo territorial más restrictiva con la forma de explotación del suelo y de los recursos naturales.

#### **N.8. MODIFICACION DE LAS NORMAS.**

Podrán modificarse las Normas cuando la variación de sus determinaciones suponga cambios puntuales de elementos que impliquen un mayor ajuste a la finalidad y criterios de unidad de estas Normas, sin intervenir o modificar otros elementos.

En cualquier caso, la iniciativa de las modificaciones deberá ser promovida por el Ayuntamiento, preferiblemente a instancia propia y, en cualquier caso, con estudio justificativo de la modificación puntualmente presentada y su no incidencia en la coherencia de las Normas Subsidiarias.

#### **N.9. SEGUIMIENTO DE LAS NORMAS.**

A los efectos de posibles modificaciones o revisiones de las Normas y del conjunto de trabajos relacionados con la protección y vigilancia de la legalidad urbanística establecida en estas Normas, se recomienda al Ayuntamiento la constitución de una oficina técnica encargada de:

##### **Disciplina urbanística:**

- Desarrollo de labores de inspección y control urbanístico.
- Recogida de información sobre la actividad urbanística.
- Elaboración de informes técnicos sobre seguimiento y control de obras de edificación y urbanización.
- Control de Suelo No Urbanizable, a fin de asegurar el cumplimiento de las medidas de protección.
- Seguimiento de los procesos de legalización y estudio de las valoraciones urbanísticas.

##### **Planeamiento.**

- Realización directa del planeamiento parcial o especial.
- Seguimiento, en su caso, de la redacción y gestión de figuras de planeamiento parcial o especial en el municipio.
- Elaboración y revisión continuada del programa general de planeamiento.
- Control directo sobre proyectos de Urbanización.
- Establecimiento de los sistemas de colaboración apropiados entre particulares y Ayuntamiento en el desarrollo del planeamiento.
- Recogida de información para realizaciones del planeamiento futuras.
- Seguimiento del cumplimiento de plazos de ejecución de planes.

##### **Gestión urbanística.**

- Evaluación y propuesta de medidas correctoras de déficits urbanísticos actuales.
- Establecimiento del programa de inversiones públicas preferentes.
- Coordinación de los sistemas de actuación para el desarrollo del planeamiento.
- Delimitación de la participación de la iniciativa privada y pública en las obras de urbanización.
- Coordinación de las distintas administraciones para la canalización de fondos públicos en materias de urbanismo.

## **TITULO II. REGIMEN URBANISTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.**

### **CAPITULO 4. FUNCION SOCIAL DE LA PROPIEDAD.**

#### **N.10. DELIMITACION DEL DERECHO DE LA PROPIEDAD.**

La regulación del contenido del derecho de propiedad se basa en los arts. 5 de la L.S., de cuyo contenido resulta que:

Es, según la L.S. y las Normas redactadas conforme a ella, como se determinan las utilidades posibles del suelo y, en concreto, el contenido de todas las construcciones y usos de transformación, no propiamente constructivos, que sobre dicho suelo puedan hacerse.

La L.S. constituye una infraestructura legal del sistema de usos del suelo, marco que se implementa luego en las Normas formuladas y aprobadas conforme a dicha Ley, que impone a las mismas unos contenidos mínimos y unos estándares materiales a cumplir, así como unos límites a no sobrepasar.

La técnica utilizada para determinar los usos del suelo, de una manera vinculante, parte siempre de la clasificación del suelo y de su calificación urbanística. Esa clasificación básica del suelo determina todas sus posibilidades de utilización. Como consecuencia del hecho que la ordenación urbanística de los terrenos defina el contenido normal de la propiedad sobre tales ordenaciones, no podrá fundamentarse una pretensión de indemnización económica por parte de los propietarios del suelo afectados.

#### **N.11. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS.**

El conjunto de los deberes impuestos a los propietarios de los terrenos que, en la ordenación urbanística, son incluidos en el Suelo Urbano y apto para urbanizar, y que por ello son los que reciben de dicha ordenación un beneficio positivo, están definidos en los artículos 20 y 21 de la L.S., y son los siguientes:

Ceder gratuitamente a Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, parques, jardines y centros de E.G.B., al servicio del polígono o la unidad de actuación correspondiente. Además en SUELO APTO PARA URBANIZAR, esta cesión se incrementa con la cesión gratuita de los terrenos para zonas deportivas y de recreo, centros culturales y docentes, y terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los demás servicios públicos necesarios.

Ceder obligatoriamente y gratuitamente el 10% del aprovechamiento que resulte de cada Plan Parcial, formulado en desarrollo de las Normas Subsidiarias. La localización del suelo que corresponda al 10% del aprovechamiento del Plan Parcial se fijará en los expedientes de parcelación o reparcelación.

Costear íntegramente la urbanización.

Edificar los solares en el plazo señalado por el Plan o, en su defecto, en los plazos fijados por la L.S.(art 19 y 20).

Todas estas obligaciones y deberes están compensados por los beneficios del proceso urbanizador; se sirve con los mismos al fin social de la propiedad. La sanción más eficaz se encuentra en la figura llamada "Expropiación - Sanción" que aparta al propietario incumplidor e intenta buscar otro que le sustituya, dispuesto al cumplimiento de la función social desatendida.

Una vez ejecutadas, previamente, las obras de aprovechamiento individual de las parcelas, realizada la distribución equitativa de las cargas, y obtenida la licencia de edificación, el propietario puede apropiarse de los beneficios de su derecho a edificar, aunque en el caso de obras nuevas, demoliciones o modificaciones de estructura, tendrá que consultar con las Normas vigentes y atenerse a lo dispuesto en ellas.

#### **N.12. PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO.**

Es obligatorio para el Ayuntamiento la constitución de un patrimonio municipal de suelo con destino a un aprovechamiento urbanístico distinto a la simple afectación a usos o servicios públicos, y como consecuencia es preceptiva la consignación anual en los presupuestos de una cantidad equivalente al 5% del importe de éstos con la finalidad de constitución de dicho patrimonio de suelo.

La adquisición de terrenos ha de adecuarse a las disposiciones establecidas por las Normas.

La calificación de las Normas de bienes "de propios" para destinos que los hagan aptos para cumplir finalidades propias de patrimonio municipal de suelo, determina la afectación de dichos bienes a ese patrimonio.

La obligación de constitución y gestión del patrimonio Municipal de suelo es exigible por el ciudadano a través del ejercicio de la acción pública, mediante la impugnación de los presupuestos Generales Municipales.

El fin que se persigue con la constitución de dicho patrimonio es volver al mercado de suelo un vez en manos públicas para incidir en el precio del suelo, recuperar para la comunidad de las plusvalías generadas por el proceso urbanizador y encauzar adecuadamente éste.

Aparte de los modos ordinarios de adquisición, el ordenamiento urbanístico preve los siguientes para la constitución del patrimonio municipal:

- La expropiación forzosa, previa autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo, de un proyecto integrado por memoria justificativa y plano delimitador de la superficie correspondiente.
- La adquisición de bienes incluidos en el Registro Municipal del Solares.
- La cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento: en los términos antes desarrollados.
- Las cesiones gratuitas interadministrativas del suelo.

#### **N.13. APROVECHAMIENTO DEL SUELO: VALOR INICIAL Y VALOR URBANÍSTICO.**

Utilizamos los terminos valor inicial y valor urbanístico para determinar el régimen de valoración de terrenos en orden a las indemnizaciones a que hubiera lugar por las determinaciones de estas Normas.

El valor inicial del suelo es el derivado del aprovechamiento inherente a sus cualidades estrictamente naturales (uso rústico de suelo agrícola, forestal, ganadero o cinegético), por lo que la clasificación de un terreno parte siempre de este valor basado en la realidad estricta, y esta realidad natural es el único valor inicial de la propiedad. Se tasarán con arreglo al valor inicial los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable. En el SUELO APTO PARA URBANIZAR y Urbano, al valor inicial de la propiedad se adiciona un contenido artificial que depende del Plan: valor urbanístico. Para que los propietarios puedan integrar en su patrimonio ese contenido adicional, deben cumplir los deberes especificados en la N.2., así como los que se establezcan en el desarrollo de esta Normativa para cada una de las distintas clases de suelo.

El valor inicial se aplica al terreno clasificado como No Urbanizable y se determina por el rendimiento bruto que le corresponde en la explotación rústica que se realice o pueda realizarse en él y por su valor medio en venta a efectos de su explotación agrícola, sin tomar en consideración, en ningún caso, valores o rendimientos que tengan relación directa o indirecta con su posible utilización urbana. Si este valor así calculado resulta inferior al que consta en valoraciones catastrales, índices municipales y otras estimaciones públicas aprobadas, se elegirá la más alta de todas ellas.

El valor urbanístico se aplica a los terrenos urbanos y urbanizables. Su determinación se realiza en función del aprovechamiento que corresponda a los terrenos, de acuerdo con el rendimiento que a dicho aprovechamiento se atribuya, a efectos fiscales, en el momento de iniciarse el expediente de valoración sin tener en cuenta el precio consignado en los títulos de adquisición o constitución de gravámenes.

El valor urbanístico de los terrenos será el determinado a los efectos de la contribución territorial urbana, siempre que las condiciones de uso y volumen consideradas para la determinación del valor básico del suelo, en citada contribución, correspondan a las Normas vigentes, y que desde la fecha de valoración fiscal no hayan transcurrido 5 años. Si estas condiciones no se dan o varían las circunstancias de éstas con posterioridad, el aprovechamiento será el que resulte del uso e intensidad de los terrenos, según las Normas Subsidiarias, o el fijado en los procedimientos de reparcelación o compensación. Si la cifra resultante es inferior al valor inicial de los terrenos o a la suma de éste y las obras de urbanización realizadas por el propietario de acuerdo con el Plan, se aplicará esta última. El valor urbanístico obtenido así podrá ser aumentado o disminuido en un 15% como máximo, en consideración al grado de urbanización y particularidades específicas, a cuyos efectos los artículos 149, 150 y 151 precisan las circunstancias concretas que deben ser computadas.

Las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones que existan en el suelo se justipreciarán con independencia de éste e incrementarán con su cuantía el valor del inmueble, salvo que, por su carácter de mejoras permanentes, hayan sido tenido en cuenta en la determinación del valor inicial o del urbanístico. Las indemnizaciones a favor de los arrendatarios rústicos y urbanos, y la valoración de los derechos reales, se fijarán de acuerdo con lo previsto en la Ley de Expropiación forzosa y su Reglamento. El pago de justiprecio puede efectuarse en efectivo o de acuerdo con el expropiado mediante permuta con otras parcelas del beneficiario de la expropiación.

#### **N.14. REPARCELACION.**

Se entiende por reparcelación la agrupación del conjunto de las fincas comprendidas en un polígono o unidad de ejecución para su nueva división ajustada a las Normas, con adjudicación de las parcelas resultantes a los

propietarios de las primitivas en proporción a sus respectivos derechos y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda conforme a lo establecido en estas Normas.

Las parcelas resultantes que se adjudiquen a los propietarios sustituirán a las primitivas en las respectivas titularidades a todos los efectos.

La reparcelación comprende también la determinación de las compensaciones necesarias para que, dentro de la unidad reparcelable, se cumpla el principio de la justa distribución de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.

**La reparcelación tiene por objeto:**

La distribución justa de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.

La regularización de las fincas para adoptar su configuración a las exigencias del planeamiento.

La situación, sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación, del aprovechamiento establecido por las Normas que corresponde a los propietarios de las mismas.

La localización, sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación, del aprovechamiento que corresponda al Ayuntamiento.

**No será necesaria la reparcelación en los siguientes casos:**

Cuando, en Suelo Urbano, la totalidad de los terrenos del polígono o unidad de actuación pertenezcan a un solo propietario.

Cuando las normas se ejecuten por el sistema de compensación o expropiación.

Cuando todos los propietarios afectados renuncien expresamente a ella y el Ayuntamiento acepte la localización del aprovechamiento que corresponda.

La competencia para tramitar y resolver los expedientes de reparcelación corresponden al Ayuntamiento.

**Se tendrá como parte de los expedientes de reparcelación:**

Los propietarios de terrenos afectados.

Los titulares de derechos reales sobre los mismos.

Los arrendatarios rústicos y urbanos.

Cualquier otro interesado que comparezca y justifique su derecho o interés legítimo.

El Proyecto de reparcelación podrá tramitarse y aprobarse conjunta y simultáneamente con el Plan Parcial o con la delimitación del polígono o unidad de actuación.

**El contenido de la reparcelación se concretará en un proyecto que deberá constar de:**

-Memoria, con los contenidos citados en el art. 83 R.G.U.

-Relación de propietarios interesados, con expresión de la naturaleza y cuantía de su derecho.

-Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes, con expresión del aprovechamiento urbanístico que a cada uno corresponda y designación nominal de los adjudicatarios.

-Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse.

-Cuenta de liquidación provisional.

-Planos.

Sin perjuicio de lo expuesto, podrá ser objeto de expropiación, de conformidad con lo previsto en el art. 197 y ss. del R.G. y demás normas concordantes, aquellas superficies de suelo definidas como de uso público y que constituyan actuaciones urbanísticas aisladas, de conformidad con lo establecido en el Plan y como se expresaba en la norma anterior.

TITULO III. NORMAS DE CLASIFICACION Y CALIFICACION.

CAPITULO 5. CLASIFICACION DEL SUELO.

**N.15. DEFINICION.**

Se denomina así a la división de categorías del suelo, según su destino urbanístico básico. Corresponde a las clases de Suelo Urbano, Urbanizable y No Urbanizable.

La clasificación implica la vinculación del suelo a un estatuto básico que precisa de desarrollo, ya que por sí solo es insuficiente para regular el proceso de urbanización y posterior edificación, al limitarse a la atribución positiva para toda una categoría de suelo de usos genéricos, ni detallados ni concretados en su exacta localización geográfica.

**N.16. CLASES DE SUELO.**

El Término Municipal queda clasificado en:

- Suelo Urbano.
- SUELO APTO PARA URBANIZAR.
- Suelo No Urbanizable.

**Suelo Urbano**

En aquella parte de término municipal que ha alcanzado un grado de urbanización y edificación suficiente, según el criterio establecido de acuerdo con la L.S. y los Reglamentos que la desarrollan, y que se presenta como tal en el plano de "Clasificación del Suelo".

**SUELO APTO PARA URBANIZAR.**

Corresponde a aquella parte del término municipal que es exterior al Suelo Urbano y que permite, por sus características, la urbanización.

**Suelo No Urbanizable.**

Se denomina así aquella parte del término municipal que, por carecer en la actualidad de usos y caracteres urbanos, mantiene, potencia o modifica su destino actual de suelo de protección general, especial o integral.

El régimen, características y normas particulares a que cada una de estas tres categorías de suelo debe ajustar su desarrollo, están contenidos en los Títulos IV, V y VI.

CAPITULO 6. CALIFICACION DEL SUELO.

**N.17. DEFINICION.**

La calificación consiste en el desarrollo de la clasificación establecida en el término municipal, mediante la asignación de un uso (del suelo o de la edificación) y una intensidad a un ámbito especial determinado.

**N.18. ELEMENTOS DE CALIFICACION.**

**Uso:**

El uso del suelo se define como el modo de utilizar el mismo de acuerdo con lo que se establece en las presentes Normas Subsidiarias.

El uso de la Edificación se define como el modo de utilizar la misma de acuerdo con las disposiciones de las presentes Normas Subsidiarias.

Los usos se desglosan, en esta Normativa, en dos categorías, fundamentalmente en función de la mayor o menor extensión de suelo a que se refiere la delimitación del uso y de la calificación. Estas dos categorías son:

- Usos globales, que se aplican a "zonas" delimitadas en el Suelo Urbano y Urbanizable.
- Usos detallados, que se aplica en Suelo Urbano sobre las unidades mínimas de calificación ("parcelas").

**Intensidad.**

La intensidad se define como la cantidad de edificación destinada al uso que se permite en un ámbito espacial determinado (zona o parcela), y que se expresa en m<sup>2</sup> de techo por m<sup>2</sup> de suelo.

Distinguimos dos niveles de intensidad que se corresponden con los niveles de asignación de usos (globales y detallados):

- La intensidad global está en función del uso global y se refiere a la cantidad de edificación correspondiente proporcionalmente a la superficie bruta de los terrenos afectados por un uso global y delimitados en zonas.
- La intensidad neta, que se refiere a la cantidad de edificación permitida sobre una parcela afectada por un uso detallado.

#### **N.19. AMBITOS Y NIVELES DE CALIFICACION.**

##### **Ambitos.**

- Parcela: se denomina así a la unidad superficial mínima sobre la que estas Normas establecen un uso detallado.
- Zona: es aquella delimitación que se establece sobre la parte del suelo con objeto de asignarle una calificación global.

##### **Niveles.**

- Calificación global, que está referida a una zona.
- Calificación detallada, que está referida a una parcela.

#### **N.20. CLASES DE USOS.**

##### **Uso Global.**

Se aplica a las distintas modalidades de uso del suelo o de la edificación, referidas siempre a una zona.

##### **Uso Detallado.**

Se aplica al desagregar el Uso Global anteriormente definido, referido a las parcelas.

#### **N.21. CLASES DE USOS GLOBALES.**

##### **Residencial.**

Corresponde a las viviendas unifamiliares en manzana abierta (generalmente con edificación aislada en la parcela), viviendas unifamiliares de carácter intensivo en manzana cerrada (viviendas con acceso independiente entre medianerías), viviendas agrupadas con otras en un único edificio con acceso y elementos comunes.

La intensidad global que se aplica a las zonas calificadas de Residencial es desde 0'1 hasta 0,4m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. en función del uso detallado correspondiente.

##### **Industrial y Almacenaje.**

Es la modalidad de uso de la edificación definida por la utilización de la misma para desarrollar actividades productivas de manufactura, transformación y almacenaje de materias primas o con distintos grados de elaboración.

La intensidad global que se aplica a las zonas calificadas de Industrial y Almacenaje es de 0'4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

##### **Equipamientos.**

Es la modalidad de uso de la edificación o del suelo definida por su utilización para desarrollar actividades relacionadas con la dotación de servicios de interés público o social, generalmente de carácter no lucrativo, destinadas a satisfacer necesidades colectivas básicas de la población.

Se incluyen en esta modalidad los aparcamientos al aire libre o en edificio singular, de uso público o privado.

La intensidad global que se aplica a las zonas calificadas de Equipamientos es de 0'5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

##### **Espacios Libres.**

Es la modalidad de uso definida por la utilización del suelo público para la relación, ocio y esparcimiento de la población.

## **N.22. CLASES DE USOS DETALLADOS.**

### **Residencial.**

Se distinguen los siguientes usos detallados en función de su intensidad y otras características urbanísticas.

#### **Residencial de baja intensidad.**

Corresponde a las viviendas unifamiliares en manzana abierta, cuya edificación se sitúa generalmente aislada en la parcela y con acceso independiente desde el exterior para cada una de ellas.

Dentro de este uso detallado se distinguen los siguientes tipos:

Residencial unifamiliar aislada: corresponde a desarrollos unitarios de unifamiliar en parcelaciones.

Residencial unifamiliar adosada: corresponde a desarrollos originalmente espontáneos, en edificios aislados que pueden contener una o varias viviendas unifamiliares con características tipológicas tradicionales de la zona. Este uso enlaza con los modelos de edificación propios de zonas rurales o en el contacto entre éstas y los núcleos urbanos.

De acuerdo con ello, se realiza una gradación de la intensidad de edificación basada, fundamentalmente, en las dimensiones de la unidad mínima de actuación, mediante la cual, partiendo del parcelario catastral existente, ligado a las prácticas agrícolas en las áreas de borde campo-ciudad, se trate de mantener ésta en sus caracteres originarios (tanto en lo que se refiere al modo de ocupación y la edificación, como a las actividades que sobre estos terrenos se desarrollan).

No se trata, pues, de un modelo de vivienda aislada (una vivienda, una parcela), sino que admite, siguiendo los criterios apuntados, el mantenimiento de agrupaciones de viviendas unifamiliares propias de la zona, limitadas en función de la superficie de la parcela y siempre contenidas en una misma edificación en torno a la cual los espacios libres mantienen los caracteres y los usos agropecuarios.

#### **Residencial de Alta Intensidad.**

Corresponde a las viviendas de carácter intensivo en manzana cerrada, cuya edificación se adosa a la de las parcelas colindantes, pero cuyo acceso es independiente para cada una de ellas desde la vía pública o el espacio comunitario.

Se distinguen los siguientes tipos en función de la intensidad, forma de agrupación y otras características urbanísticas:

Residencial en hilera: corresponde a desarrollos unifamiliares, en general de promociones conjuntas, alineadas y adosadas sobre parcelaciones de características comunes.

Residencial agrupada: corresponde a desarrollos unifamiliares de diferentes tipologías de manzana, alineadas o no, propias de asentamientos tradicionales, o actuaciones conjuntas sobre agrupaciones de parcelas de características comunes.

Las tipologías características pueden ser simplemente adosadas o agrupaciones en mancha con patios interiores, incluyendo las hileras tradicionales formando manzana o no.

### **Industrial:**

en esta norma se establece la clasificación en cuanto a características y posibilidades de situación no solo de la industria propiamente dichas, sino en general de todas las instalaciones afectadas por el reglamento de Actividades Molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

Las actividades mencionadas se clasifican en las siguientes categorías:

**Primera categoría: Actividades sin molestia para la vivienda.**

Son aquellas de tipo individual o familiar, que pueden requerir máquinas o aparatos movidos a mano o por pequeños motores, que no transmiten ruido al exterior ni producen otras molestias especiales. Garajes privados de cada edificio sin servicios de mantenimiento ni carburantes.

**Segunda Categoría: Actividades molestas compatibles con la vivienda.**

Son aquellas que causan algunas molestias tolerables, según su situación respecto de las viviendas, siempre que no produzcan ruidos excesivos, vibraciones, gases y olores desagradables ni den lugar a acumulaciones de tráfico. Garajes públicos hasta 20 coches, con servicio de mantenimiento, pero no de carburante.

Se permiten en edificios exclusivos o independientes, en anejos de viviendas unifamiliares o en las plantas bajas, sótanos o semisótanos de edificios de viviendas plurifamiliares.

**Tercera Categoría: Actividades molestas incompatibles con la vivienda.**

Son aquellas que presentan cierto grado de incompatibilidad que no permite su localización en edificios de viviendas, pero que pueden ser admitidas en zonas en las que la mezcla de usos ya existentes no justifique una limitación tan rigurosa, excluyéndose las nocivas y peligrosas y las instalaciones que puedan afectar a la ordenación estética.

Se permiten en edificio exclusivo, independiente, con fachada a la calle y separado al menos 6 metros de edificios destinados a uso residencial. Estéticamente, cumplirán lo especificado para edificaciones residenciales.

**Cuarta Categoría: Actividades molestas inadmisibles en colindancia con la vivienda.**

Corresponde a las actividades en general, sin limitaciones de superficie, potencia ni características industriales, con exclusión de las insalubres, nocivas y peligrosas, admitiéndose las excepciones contempladas en los artículos 15 y 20 del Reglamento de Actividades 2414/1.961.

Se permiten en manzanas o zonas de uso industrial.

#### **Equipamientos.**

Pueden constituir sistemas locales cuando desarrollan actividades o servicios de interés público destinados a la dotación de una zona o área urbana concreta, o sistemas generales, cuando sirven a la totalidad del municipio, estando determinados como tales en la Ordenación General de estas Normas. Los sistemas generales constituyen un caso específico de calificación en la medida que suponen la asignación de un uso concreto al suelo o la edificación en cualquiera de los ámbitos de aplicación citados, manteniendo un aprovechamiento o intensidad nulo.

**Centro Docente:** edificación utilizada para desarrollar actividades de formación, enseñanza o investigación en sus diferentes grados y modalidades. Su programa de necesidades se desarrolla según los módulos establecidos por el R.P. para centros docentes (E.G.B. y B.U.P.).

**Centro Sanitario:** edificación utilizada para desarrollar actividades propias de la medicina a enfermos, con o sin habilitación de espacios para el uso residencial de los mismos.

**Centro Deportivo:** la edificación o el suelo se destina al desarrollo de actividades relacionadas con la educación física y la práctica del deporte en general.

**Centro Recreativo:** la edificación se utiliza para desarrollar actividades lúdicas relacionadas con el ocio, orientadas a la comunidad en general.

### III. NORMAS URBANÍSTICAS

**Centro Socio-cultural:** la edificación es utilizada para desarrollar actividades orientadas al fomento de las relaciones interpersonales de la comunidad en general, así como las dirigidas a posibilitar la utilización, conservación y transmisión de los valores culturales por la misma.

**Centro Institucional-administrativo:** la edificación es utilizada para el desarrollo de actividades de relación con las Instituciones de Gobierno, Administración, Fuerzas Armadas y de Seguridad, Justicia y Universidades, y ello en los distintos ámbitos en que se operan las Administraciones Estatal, Autonómica, Provincial y Local.

**Centro Religioso:** la edificación es utilizada para desarrollar actividades de culto de cualquier confesión o para la formación en la misma de sus miembros, realizadas en régimen de comunidad.

#### **Espacios Libres.**

Jardines y Plazas.

Áreas de Juego.

Rutas y Áreas Peatonales.

**N.23. COMPATIBILIDAD E INCOMPATIBILIDAD DE USOS.**

Las presentes NN.SS. fijan, a través de la Normativa Urbanística, la compatibilidad o incompatibilidad de los distintos usos detallados en cada parcela.

La calificación detallada del suelo entraña la definición de un uso que da nombre a la misma y se considera como principal (entendido como el que representará, al menos, un 60% del total de superficie construida posible). A partir del porcentaje mínimo de superficie construida en cada caso como uso principal, el resto podrá destinarse a otros usos que resulten compatibles con éste, de acuerdo con las NN.SS.

Si, como ha quedado dicho, el uso principal representa un porcentaje mínimo, es obvio que no puede considerarse contrario a las NN.SS. el utilizar toda la superficie construida posible para este uso.

Sin embargo, en ciertos casos, las NN.SS. podrán fijar también un porcentaje mínimo de un uso o varios usos complementarios para permitir una dotación mínima de servicios de equipamiento (por ejemplo, el uso comercial en zonas residenciales de Plan Parcial).

Los usos principales y los compatibles correspondientes se encuentran relacionados en el anexo a la Norma 24 de este Capítulo.

**N.24. MODIFICACION DE USOS.**

La distribución detallada de usos de una parcela o manzana determinadas podrá modificarse, previa obtención de la correspondiente licencia de modificación de uso, siempre que el nuevo uso detallado pertenezca al nuevo uso global y que, además, se verifiquen las condiciones de compatibilidad entre el nuevo uso propuesto y el uso asignado por las NN.SS.

En ningún caso se superará el aprovechamiento total del ámbito objeto de modificación.

Se cuidará, además, de que la modificación no sea contraria al modelo urbanístico desarrollado por las NN.SS. basado, al menos, en:

- Mantener el suelo para equipamientos y espacios libres en las zonas que presentan déficits de ellos.
- Potenciar ciertas tipologías en lugares donde tienden a ser desplazadas por otras más rentables.
- Respetar las directrices del inventario de edificios y elementos de interés.

**ANEXOS A LA NORMA 24:**

**RELACION DE USOS GLOBALES Y DETALLADOS.**

**USOS GLOBALES.**

**USOS DETALLADOS.**

1. Residencial

Residencial de Baja intensidad.  
Residencial de Alta intensidad.

2. Industrial y Almacenaje.

Primera Categoría.  
Segunda Categoría.  
Tercera Categoría.  
Cuarta Categoría.

3. Equipamientos.

Centro Docente.  
Centro Sanitario.  
Centro Deportivo.  
Centro Recreativo.  
Centro Sociocultural.  
Centro Institucional-administrativo.

### III. NORMAS URBANÍSTICAS

4. Espacios Libres.
- Centro Religioso.
- Jardines y Plazas.  
Áreas de Juego.  
Rutas y Áreas Peatonales.

#### CUADRO DE USOS PRINCIPALES Y COMPATIBLES.

##### USO PRINCIPAL.

##### USOS COMPATIBLES.

- |                     |  |
|---------------------|--|
| 1. Residencial.     | Es compatible con Industria Primera Categoría, Industria Segunda Categoría, Industria Tercera Categoría, Equipamientos, y Espacios Libres, prevaleciendo un mínimo del 70% de la superficie como uso principal (Residencial) |
| 2. Equipamientos.   | Es compatible con Espacios Libres, prevaleciendo un mínimo del 50% de la superficie como uso principal (Equipamientos)   |
| 3. Espacios Libres. | Es compatible con Equipamientos, prevaleciendo un mínimo del 20% de la superficie como uso principal (Espacios Libres)   |

TITULO IV. CARACTERISTICAS GENERALES DE LAS OBRAS DE URBANIZACION QUE HAYAN DE REALIZARSE.

CAPITULO 7. NORMAS PARA LOS PROYECTOS DE URBANIZACION.

**N.25. PROYECTOS DE URBANIZACION.**

Los proyectos de urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica, en suelo urbano, las determinaciones del planeamiento general y, en SUELO APTO PARA URBANIZAR, la realización material de los propios de los Planes Parciales.

También podrán redactarse Proyectos de Urbanización para la ejecución de los Planes Especiales de Reforma interior.

En todo caso, los Proyectos de Urbanización constituirán instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones previstas en estas Normas, en cuanto a obras de Urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas.

No podrán contener determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación.

No pueden modificar las determinaciones de las Normas que desarrollen o ejecuten.

**Contenido.**

Los Proyectos de Urbanización comprenderán los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva de las características de las obras.
- Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- Planos de proyecto y de detalle.
- Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.
- Mediciones.
- Cuadros de precios descompuestos.
- Presupuesto.

No será necesaria la formulación del pliego de condiciones económico-administrativas cuando las obras de urbanización se ejecuten por el sistema de compensación en terrenos de un solo propietario..

Las obras de urbanización a desarrollar en dichos Proyectos serán:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidratantes contra incendios.
- Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Jardinería en el sistema de espacios libres.

A estas obras pueden añadirse las correspondientes a los servicios telefónicos, de suministro de agua y cualquiera considerado necesario.

**Formulación y Aprobación.**

La redacción de los proyectos de urbanización corresponde a la administración, salvo que se ejecute por el sistema de compensación, en cuyo caso correrá a cargo de la junta de compensación.

La aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización corresponderá a la Administración Urbanística actuante que hubiese otorgado la aprobación general.

Tras el decreto de 3/1980 de 14 de marzo, el procedimiento tiene dos variedades:

**Procedimiento Ordinario.**

- Aprobación inicial de la corporación u organismo que la acuerde.
- Audiencia de la Corporación Local, si el proyecto no ha sido aprobado inicialmente por dicha Entidad.
- Exposición al público durante el plazo de 15 días.

### III. NORMAS URBANÍSTICAS

Aprobación definitiva por el Organo que hubiera otorgado la aprobación inicial, dentro del plazo de tres meses desde la aprobación inicial, siempre que en ese plazo se hubiera producido el trámite de la exposición al público.

Publicación del acuerdo aprobatorio en el B.O.P.

#### **Procedimiento Extraordinario.**

Cuando el procedimiento se inicie a instancias de la Administración Urbanística o empresa estatal o mixta, cuyo fin primordial sea la urbanización, la creación de suelo o la construcción de V.P.O., y éstas obtuvieran del Consejo de Ministros la declaración de reconocida urgencia de la tramitación del proyecto de urbanización, el procedimiento de urbanización se ve alterado en los plazos:

1. Un mes para la aprobación inicial desde la presentación del proyecto.
2. Quince días para la información pública.
3. Cuatro meses como máximo para la aprobación provisional. El transcurso de los plazos, sin que la Administración competente adopte el acuerdo, produce el efecto tras la denuncia de la mora de la automática subrogación de la Comisión Provincial de Urbanismo.
4. Diez días desde la aprobación provisional para la evaluación del expediente a la Comisión Provincial de Urbanismo.
5. Un mes para la aprobación definitiva. Transcurrido este plazo, se entiende producida por silencio administrativo positivo.

## NORMAS GENERALES DE PROTECCION

### CAPITULO 8. NORMAS GENERALES DE USO.

#### **N.26. PROTECCION DE CURSOS DE AGUA Y RIBERAS.**

Quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos y barrancos, así como en los terrenos inundables durante crecidas no ordinarias, sea cual sea el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos.

Y, asimismo, la zona de protección y seguridad de los cursos de agua queda delimitada por una línea a 50 m de ambos límites del albeo del cauce, teniendo en cuenta que esta diferencia puede ser modificada por la Confederación Hidrográfica en atención a las necesidades específicas de las diferentes zonas.

En aplicación del art. 50 de la Ley de Aguas de 2-8-1985, en la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras con cualquier finalidad excepto las previstas en el Decreto Ley 52/1962 de 29 de noviembre que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se exigirá la presentación de un Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten adversamente a la calidad de las aguas o a la seguridad de las poblaciones y aprovechamientos inferiores.

En cuanto a los vertidos directos, se prohíbe la ubicación de nuevos vertidos directos o indirectos en el cauce público o canal de riego de aguas residuales, cuya composición química o contaminación pueden impurificar las aguas con daños para la salud pública o los aprovechamientos inferiores.

En cuanto a vertidos existentes, se remitirán en régimen transitorio, en tanto no se habiliten por la Corporación lugares adecuados para el traslado de los vertidos.

Para la concesión de Licencias relacionadas con actividades que puedan generar vertidos de cualquier naturaleza, se justificará el tratamiento que halla que darle a los mismos para evitar la contaminación de las aguas superficiales o subterráneas.

El tratamiento de aguas residuales deberá ajustarse a la capacidad autodepuradora del cauce receptor para que las aguas resultantes tengan la calidad exigida por los usos a que vayan destinadas.

#### **N.27. PROTECCION DE AGUAS SUBTERRANEAS.**

Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, el abastecimiento de pozos, zanjas, galerías o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de edificaciones en Suelo No Urbanizable sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías, justificadas mediante estudio hidrogeológico o informe de la Administración competente, de que no suponen riesgo alguno para localidad de las aguas superficiales o subterráneas. En el resto de suelo se prohíben las fosas sépticas.

#### **N.28. PROTECCION DE LA VEGETACION.**

La tala de árboles estará sujeta al requisito de obtención de Licencia Urbanística y quedan específicamente prohibidas todas aquellas prácticas que lleven aparejada la degradación de la vegetación en cauces y riberas. Se consideran especialmente protegidas las masas forestales en las que la densidad del arbolado supere el 40%, quedando prohibida en ellas la ocupación urbanística en todas sus zonas.

#### **N.29. PROTECCION DE LA FAUNA.**

El levantamiento de cercas, vallados y cerramientos de todo tipo estará sujeto a concesión de Licencia, con independencia de los usos de la finca. En la documentación necesaria para la tramitación de la Licencia se incluirá el informe del organismo competente en el que se justifique la adecuación del proyecto a la ordenación cinegética.

La instalación de tendidos eléctricos deberá realizarse con la provisión de dispositivos en torres y torretas encaminados a impedir la electrocución de las aves.

La introducción de nuevas especies animales o vegetales deberá ser realizada por el organismo competente.

#### **N.30. PROTECCION DEL SUELO.**

Queda sometida a solicitud de Licencia Urbanística cualquier obra o actividad que lleve aparejado el movimiento de tierras.

En el proyecto técnico, se consignará específicamente una partida presupuestaria distinta a la reposición de la cubierta vegetal afectada por el movimiento de tierras. La cuantía de esta partida presupuestaria será depositada en el Ayuntamiento del Valle del Zalabí como fianza.

La concesión de licencias podrá realizarse cuando se cumplieren estos extremos y quedará condicionada a la no aparición de impactos negativos, así como la adopción de las medidas necesarias para su corrección de la capa vegetal afectada.

#### **N.31. PROTECCION DEL PAISAJE.**

La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico tales como vertederos, depósitos de chatarra, etc., quedan regulados en las zonas de Protección Integral y Especial por el Plan Especial de Protección de la Provincia de Granada, evaluándose mediante proyecto de impacto medioambiental, siendo informado por la Comisión Provincial De Medio Ambiente. Estas actividades, en la zona de Protección General, estarán sujetas a concesión de licencia. Deberán realizarse de manera que se minimicen los posibles impactos negativos sobre el paisaje, debiéndose justificar expresamente este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia, mediante el correspondiente Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental.

La colocación de carteles de propaganda, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines publicitarios queda prohibida en las Areas sometidas a Protección Integral y Areas de Protección Especial.

Los elementos de publicidad actualmente existentes que se hallen en contradicción con lo dispuesto en estas NN.SS. tendrán la consideración de instalaciones fuera de ordenación, por lo que no podrán renovarse las concesiones actualmente vigentes y deberá procederse a desmontarlas una vez cumplidos los plazos actuales de autorización.

Los edificios e instalaciones que se proyecten en Suelo No Urbanizable deberán ajustarse a las características morfológicas del ambiente rural en que se asienten, mediante la correcta disposición de volúmenes y la utilización de materiales, colores, tipologías, etc., tradicionales en la zona.

#### **N.32. INFRAESTRUCTURAS.**

a) Zona de Protección Integral: queda prohibida la apertura de nuevos accesos viarios, con las excepciones señaladas en la N.49 y la construcción de obras que puedan suponer peligro para los valores que se protegen; la instalación de tendidos eléctricos debe evitarse en lo posible.

b) Zona de protección Especial y General: podrán realizarse obras de implantación y ampliación de infraestructura, siempre que se respeten al máximo los usos establecidos.

#### **N.33. VIAS PECUARIAS.**

Estarán sujetas al Grado de Protección Integral, quedando prohibida la ocupación definitiva o interrupción de las mismas. Las ocupaciones temporales estarán sujetas a la obtención de Licencia Urbanística.

Las normas delimitarán la existencia y extensión de cañadas, coladas, cordeles, veredas y abrevaderos.

#### **N.34. VERTEDEROS.**

La creación de vertedero estará sujeta siempre a la obtención de Licencia, que sólo podrá otorgarse cuando se justifique el emplazamiento del mismo, mediante un Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental que se refiera a los volúmenes de residuos a tratar, el sistema de captación y tratamiento, impacto sobre el medio ambiente atmosférico, sobre los recursos hidráulicos y el impacto paisajístico.

Esta actividad queda prohibida en las zonas de Protección Integral y Especial.

Los vertederos deberán localizarse de tal forma que no alcancen humos ni olores a los núcleos de población. Deberán ser recintos vallados y con acceso controlado. Los residuos deberán ser sometidos a tratamiento en su depósito.

La disposición de vertidos fuera del lugar asignado obligará a la restitución del suelo a su estado original, además de las sanciones correspondientes en que, según la legislación sectorial correspondiente, incurra. Cuando por su entidad se pueda calificar como vertedero, tendrá además la consideración de infracción urbanística.

#### CAPITULO 9. PATRIMONIO HISTORICO ARTISTICO. ELEMENTOS URBANOS DE INTERES.

Se incluye en estas Normas un inventario de Edificaciones, Ambientes Urbanos y Elementos Arquitectónicos de Interés del Municipio del Valle del Zalabí.

Este inventario se entiende como una primera aproximación de carácter orientativo y abierto a futuras inclusiones o ampliaciones, tanto de ejemplos de arquitectura tradicional y edificios representativos, como de elementos arquitectónicos concretos que pueden ser utilizados como referencias de composición y diseño edificatorio a fin de preservar la imagen urbana tradicional e histórica del Valle del Zalabí.

El objeto de este inventario es, pues, proporcionar una base inicial para la elaboración de unos criterios de protección de los edificios, ambientes urbanos y elementos arquitectónicos de interés del municipio del Valle del Zalabí.

De acuerdo con este carácter orientativo, se recomienda que los edificios y ambientes urbanos incluidos en el inventario no sean objeto de intervenciones que modifiquen sus características, salvo aquellas obras de adecuación y mantenimiento que no alteren su configuración arquitectónica.

De igual forma, en caso de grave deterioro de elementos estructurales, podrán sustituirse elementos aislados, siempre que se ejecute mediante tecnologías y materiales similares a los originales. Estos extremos se justificarán en el proyecto técnico correspondiente, mediante documentación fotográfica.

En cuanto a los elementos arquitectónicos inventariados, se recomienda sean utilizados en los proyectos de obra nueva. Los proyectos técnicos correspondientes justificarán en su Memoria y Planos el empleo de los elementos arquitectónicos tradicionales.

Se recomienda al Ayuntamiento del Valle del Zalabí ampliar el inventario de edificios, ambientes urbanos y elementos arquitectónicos de interés. De los resultados de los estudios correspondientes se argumentará la documentación de unas Ordenanzas de edificación complementarias a las incluidas en estas Normas.

## NORMAS ESPECIFICAS PARA SUELO URBANO.

### TITULO V. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO.

#### CAPITULO 10. DEFINICION.

##### **N.35. SUELO URBANO.**

El artículo 10 de la Ley del Suelo fija como criterios básicos para la determinación del Suelo Urbano: la urbanización de los terrenos y la edificación, aun en terrenos no urbanizados.

Así pues, establece que "constituirán Suelo Urbano":

Los terrenos a los que el Plan incluya en esta clase por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de agua y suministro de energía eléctrica, o por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en dos terceras partes de su superficie en la forma que aquél determine.

Los que en ejecución del Plan lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo anterior.

Dentro de esta definición, el Suelo Urbano puede presentar distintas situaciones que implicarán una evaluación diferente de las necesidades de urbanización.

##### **N.36. SUELO URBANIZADO.**

Es aquél que posee el grado máximo de urbanización, es decir, que tiene características contenidas en el art. 10 de la Ley del Suelo:

- Acceso rodado.
- Abastecimiento de agua.
- Evacuación de aguas.
- Suministro de energía eléctrica.
- Otras infraestructuras: comunicaciones.

##### **N.37. SUELO CONSOLIDADO.**

Es aquél que posee el grado máximo de consolidación, es decir, cuyas áreas edificables están edificadas y cuyas áreas libres de uso público están o no urbanizadas.

##### **N.38. SUELO URBANIZADO Y CONSOLIDADO.**

Es aquél que reúne los requisitos que establece el art. 10 a de la Ley del Suelo en relación a la urbanización y a la consolidación.

##### **N.39. SUELO SIN TRANSFORMAR.**

Es aquél Suelo Urbano que carece de las categorías de urbanización y consolidación antes descritas.

##### **N.40. SUELO NO CONSOLIDADO.**

Es aquél en que la edificación ocupa menos de las 2/3 partes de los espacios aptos para la misma, delimitados en el área correspondiente.

##### **N.41. SOLAR.**

Es aquél que, además de contar con los requisitos necesarios para alcanzar la categoría de Suelo Urbano Urbanizado, la vía a la que la parcela de frente tenga pavimentada la calzada y encintadas las aceras y tenga señaladas alineaciones y rasantes.

#### CAPITULO 11. REGIMEN GENERAL DEL SUELO URBANO.

**N.42. GRADO DE URBANIZACION Y EDIFICACION.**

La clasificación del suelo como Urbano no faculta de forma automática la edificación del mismo.

Dicha edificación no podrá realizarse hasta que los terrenos no alcancen el grado de urbanización que se fija en las Normas.

Este grado de urbanización se consigue cuando los terrenos adquieren la condición de solar o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación (art. 39 R.G.U.).

**N.43. CESIONES OBLIGATORIAS.**

Deberán cederse gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, plazas, jardines y centros de E.G.B., al servicio del polígono o unidad de actuación correspondiente.

CAPITULO 12. DESARROLLO Y EJECUCION DE LAS NORMAS EN SUELO URBANO.

**N.44. EJECUCION DE LAS DETERMINACIONES.**

La ejecución de las determinaciones establecidas para el Suelo Urbano se desarrollarán mediante las modalidades de gestión previstas en la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

Dichos procedimientos tienen la finalidad de conseguir:

- a) El grado de urbanización necesario para que la parcela tenga la consideración de solar.
- b) Hacer efectivas las obligaciones impuestas por la Ley a los propietarios del Suelo Urbano.
- c) Garantizar los derechos de estos propietarios mediante el reparto equitativo de las cargas.

**N.45. EJECUCION MEDIANTE ACTUACIONES AISLADAS.**

Las Actuaciones Aisladas son transformaciones puntuales en Suelo Urbano que no implican cesiones obligatorias de suelo ni reparto equitativo de beneficios y cargas, y que, en general, tienen escasa entidad, por lo que se revuelven mediante acuerdo entre los afectados por la Actuación y el Ayuntamiento.

**N.46. ENTIDADES DE CONSERVACION EN SUELO URBANO.**

Será de obligado cumplimiento la constitución de una entidad de conservación urbanística en los términos que regulan el Reglamento de Gestión en todas las urbanizaciones existentes en Suelo Urbano que en actualidad no la posean, estableciéndose a tal efecto un plazo de 6 meses a partir de la entrada en vigor de las presentes NN.SS.

TITULO VI. SISTEMAS GENERALES.

**N.47. DEFINICION.**

Según los arts. 12 LS y 26 RP, los sistemas generales constituyen "elementos terminales del desarrollo urbano" que fundamentan la estructura general y orgánica del territorio, sin perjuicio de la calificación del suelo.

Entre los sistemas generales se distinguen:

- El sistema general de comunicaciones.
- El sistema general de espacios libres.
- El sistema general de equipamientos.
- Aquellas instalaciones y obras cuya implantación puede influir de forma substancial en el desarrollo del territorio.

**N.48. RELACION DE SISTEMAS GENERALES.**

Los sistemas generales que establecen estas NN.SS. son los siguientes:

**Sistema General de Comunicaciones.**

**C1.** Travesía de la Carretera Nacional N-324 a su paso por Alcudia y Exfiliana.

El tramo correspondiente a la autovía que enlazará Almería con la A-92 a su paso por el Término Municipal del Valle del Zalabí tendrá la misma consideración.

**C2.** Tramo Ferroviario de la línea Guadix-Almería.

**C3.** Viario de enlace entre los Núcleos de Alcudia y Exfiliana con Charches

**C4.** Viario de conexión entre el los Núcleos de Alcudia y Exfiliana con Hernán Valle

**C5.** Distribuidores principales en el ámbito de protección de la Vega de Alcudia y Exfiliana.

#### **Sistema General de espacios libres.**

**J1.** Plaza pública de Alcudia.

**J2.** Plaza pública de Exfiliana.

**J3.** Plaza pública de Charches.

**J4.** Boulevard en el Eje formado por la Travesía de la N-324. a su paso por Alcudia y Exfiliana.

#### **Sistema General de Equipamientos.**

**E1.** Ayuntamiento.

**E2.** Plaza de toros.

**E3.** Piscina Municipal.

**E4.** Zona deportiva de Alcudia

**E5.** Zona deportiva de Exfiliana.

**E6.** Zona deportiva de Charches.

**E7.** Iglesia de Alcudia.

**E8.** Iglesia de Exfiliana.

**E9.** Iglesia de Charches.

#### **N.49. INSTALACIONES Y OBRAS DE SISTEMAS GENERALES.**

Como se ha señalado anteriormente, se considerarán también entre los elementos de sistema general aquellas instalaciones y obras cuya implantación puede influir de forma sustancial en el desarrollo. Estas Normas incluyen en este capítulo las siguientes:

**I1.** Encauzamiento de las Ramblas que cruzan el casco urbano de los núcleos de Alcudia y Exfiliana.

**I2.** Canalización de vertidos originados en los Núcleos Urbanos.

#### **TITULO VII. NORMAS DE SANIDAD E HIGIENE.**

#### **N.50. ACTIVIDADES MOLESTAS, INSALUBRES, NOCIVAS Y PELIGROSAS.**

El conjunto de actividades que merecen esta denominación por sus características están reguladas básicamente por el Reglamento de 30 de Noviembre de 1961.

Por actividades molestas se consideran todas aquellas actividades que constituyen incomodidad por los ruidos y vibraciones que producen, o por los humos, gases, olores, nieblas, polvo en suspensión o sustancia que eliminen. Entre éstas, y a título informativo, se encuentran las vaquerías, las fábricas, mataderos, imprentas, salas de cine y espectáculos, etc.

Las pescaderías, carnicerías y similares deben estar dotadas obligatoriamente de cámaras frigoríficas de dimensiones apropiadas.

Los motores y grupos electrógenos deberán estar dotados de las medidas correctoras pertinentes.

Son actividades insalubres las que dan lugar a desprendimientos o evacuación de productos que puedan resultar, directa o indirectamente, perjudiciales para la salud humana.

Son actividades nocivas las que, por la misma causa, pueden ocasionar daño en la riqueza agrícola, forestal, pecuaria o piscícola.

Las actividades que producen humos, polvos, nieblas, vapores o gases que puedan ser nocivos o insalubres, deberán estar dotadas obligatoriamente de instalaciones adecuadas y eficaces de precipitación del polvo o de

### III. NORMAS URBANÍSTICAS

depuración de los vapores o gases, no pudiendo sobrepasar, en ningún caso, la concentración de aquellos en el aire del interior de las explotaciones en las cifras indicadas en el anexo 2 del Reglamento de Actividades Molestas, Peligrosas, Nocivas e Insalubres.

Son actividades peligrosas aquellas que tengan por objeto fabricar, manipular, extender o almacenar productos susceptibles de originar riesgos graves por explosiones, combustiones, radiaciones u otros de análoga importancia para las personas o los bienes; entre éstas se pueden incluir las estaciones de gasolina, garajes, etc.

Tales actividades se instalarán en locales ya construidos o que se construyan con dicha finalidad y estarán dotados con el número suficiente de aparatos, sistemas y toda clase de recursos que permitan prevenir los siniestros, combatirlos y evitar su propagación.

La construcción de depósitos y almacenes de productos combustibles o inflamables se realizará de acuerdo con las normas específicas de aplicación general dictada para cada producto por el Organismo Técnico Competente.

En ningún caso se autorizará la instalación de almacenes al por mayor de artículos de droguería, perfumería, limpieza, productos químicos o abonos nitrogenados en locales que formen parte de los edificios destinados a vivienda cuando entre ellos existan algunos de naturaleza inflamable o explosiva, dichos almacenes estarán siempre dotados de medios suficientes preventivos de incendios.

Los locales de exhibición de películas deberán estar separados de las viviendas por muros incombustibles de suficiente espesor y altura en los que no existan puertas, ventanas ni ninguna clase de huecos para asegurar la imposibilidad de la propagación de incendios.

Cuando se pretenda establecer una actividad que pueda resultar calificada entre las comprendidas en el Reglamento, deberá solicitarse Licencia Municipal, cuyo expediente deberá, además de cumplir los requisitos generales establecidos, incluir informe de Jefe Local de Sanidad, así como de los técnicos municipales competentes según la naturaleza de cada actividad.

A continuación se establece la clasificación en cuanto a características y posibilidad de ubicación de las Industrias propiamente dichas y de todas las instalaciones afectadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Las actividades mencionadas se clasifican en las siguientes categorías:

**PRIMERA CATEGORIA:** Actividades sin molestia para la vivienda:

Son aquellas de tipo individual o familiar que pueden requerir máquinas o aparatos movidos a mano o por pequeños motores que no transmiten ruidos al exterior ni produzcan molestias especiales. Garajes privados de cada edificio sin servicio de mantenimiento ni de carburantes.

**SEGUNDA CATEGORIA:** Actividades Molestas compatibles con la vivienda:

Son aquellas que causan algunas molestias tolerables, según su situación respecto de las viviendas, siempre que no produzcan ruidos excesivos, vibraciones, gases y olores desagradables, no den lugar a acumulación de tráfico, garájes públicos hasta 20 coches, con servicio de mantenimiento pero no de carburantes.

Se permiten en edificios exclusivos o independientes, en anexo de viviendas unifamiliares o en las plantas bajas, swemisótano o sótano de los edificios de vivienda plurifamiliar.

**TERCERA CATEGORÍA:** Actividades molestas, incompatibles con la vivienda:

Son aquellas que presentan cierto grado de incompatibilidad que no permite su localización en edificio de vivienda, pero que pueden ser admitidas en zonas en las que la mezcla de usos ya existentes no justifique una limitación tan rigurosa, excluyéndose las nocivas y peligrosas, y las instalaciones que puedan afectar a la ordenación estética.

Se permite en edificio exclusivos independientes con fachada a la calle.

**CUARTA CATEGORÍA:** Actividades molestas inadmisibles en colindancia con la vivienda:

Comprende esta categoría la industria en general, cuya superficie, potencia y características no afecte al carácter del área donde se ubiquen, excluyéndose las nocivas o peligrosas.

Sólo se permiten en suelo No Urbanizable bajo las condiciones fijadas en su normativa específica y en edificios exclusivos e independientes.

#### **N.51. NORMAS SOBRE MATADEROS.**

El emplazamiento de los mataderos o sitio donde se sacrifica ganado para abasto público será en terrenos alejados del núcleo de población, cerca de la carretera y con ventilación y luz suficiente; alejado de toda clase de industrias que puedan representar un peligro de contaminación de la carne; deben contar con agua potable cuya presión no sea inferior a 2 at. y, al menos, con dos accesos: uno de entrada de animales vivos y otro de salida de la carne limpia.

Toda la instalación estará rodeada de una valla con altura mínima de 2 metros.

#### **N.52. MERCADOS.**

De venta al por mayor: se sitúan fuera del núcleo de población, estarán dotados de agua potable y desagües y evitarán la entrada directa del sol sobre los alimentos.

Públicos o de venta al por menor: insertos en el núcleo de población; deben reunir todos los requisitos de salubridad e higiene exigidos por la legislación específica y certificados por el Jefe de Sanidad Local y los técnicos municipales competentes y, como mínimo, contarán con agua potable, alcantarillas, iluminación natural y artificial y evitará la construcción de plantas.

Los puestos de venta reunirán las mismas características que se exigen para los establecimientos en relación a los productos que se expenden.

#### **N.53. ESPECTACULOS PUBLICOS.**

En estos locales se exigirá que exista renovación del aire y toma de temperatura de la sala (impidiendo en ella las corrientes de aire).

No se permitirá la limpieza y barrido en seco, evitando así el levantamiento de polvo.

En ningún caso podrá ser la capacidad del local inferior a 4 m<sup>3</sup>/persona.

Cada local deberá disponer de un botiquín de primeros auxilios y se establecerán lavabos en cada piso a razón de 10/500 personas reduciéndose a 5/300 personas; éstos se instalarán en lugares bien ventilados e iluminados con suelo impermeable y las paredes recubiertas hasta 2 m de altura de material lavable o azulejos.

#### **N.54. LOCALES DONDE SE CONSUMEN ALIMENTOS O BEBIDAS.**

Las paredes, suelo y mostradores serán de material impermeable y perfectamente lavables. Los alimentos que se expongan al público deberán estar perfectamente protegidos mediante pantallas de metal o plástico que impidan la contaminación directa. El suministro de agua potable y la eliminación de residuos deberá estar correctamente resuelta.

Las cocinas y lugares destinados ala preparación de alimentos deberán resolver satisfactoriamente el problema de la ventilación y eliminación de humos, evitando que éstos se difundan por el establecimiento y salas de público.

#### **N.55. PISCINAS.**

Para su apertura y puesta en funcionamiento, así como todo lo referente a instalaciones, cloración y cambios de agua y normas higiénico-sanitarias, se regirán por lo establecido en la Orden Ministerial de 31 de Mayo de 1960.

#### **N.56. VIVIENDAS.**

##### **Protección contra la humedad.**

En toda la vivienda, y como medida mínima de protección contra la humedad, el piso inferior deberá estar preparado de terreno natural por una capa de aire o de mortero de cemento de 6 a 10 cms de espesor como mínimo.

##### **Aislamiento térmico.**

Los aislantes térmicos de que se dote a las viviendas deberán reunir las siguientes condiciones:

Bajo coeficiente de conductibilidad térmica.

Incombustibilidad.

Ser inatacable para roedores y artrópodos.

Que no se destruya con las vibraciones ni se asiente con el tiempo.

Que sea neutra y de combustión química constante para que no ataque a las canalizaciones ni armaduras metálicas con las que pueda ponerse en contacto.

No tengan olor ninguno ni influencia nociva sobre el organismo ni produzca sensibilizaciones.

#### **Aislamiento sonoro.**

Las viviendas deberán estar provistas de sustancias absorbentes para la recepción acústica, que pueden ser:

-Placas rígidas hechas con materiales de construcción porosos o con fibras vegetales o minerales.

-Placas flexibles del género de fieltro.

-Revestimiento a base de sustancias fibrosas o pulverulentas contenidas o soportadas por tejidos, moquetas o enlucidos plásticos sobre las paredes.

El Ayuntamiento determinará los límites permitidos en las diferentes vías y según las horas en cuanto a intensidad de ruido en el medio exterior; a falta de esta reglamentación, se estará a lo dispuesto por la Junta de Andalucía y, en su defecto, por la reglamentación estatal.

Además de esto, en los inmuebles destinados a vivienda no se permitirá la instalación de ninguna máquina o aparato cuya emisión sonora exceda de 80 Db y se prohíbe el trabajo nocturno a partir de las 22 h; si el nivel sonoro transmitido excede de los 30 Db y los aparatos domésticos no excederán en sus ruidos de 70 Db de 8 a 22 h y en las horas restantes de 40 Db.

Los ascensores o elevadores, los acondicionamientos de aire y torres de refrigeración, los distribuidores, elevadores y evacuadores de aguas se ubicarán y aislarán de modo que se garantice un nivel de transmisión sonora de no más de 30 Db hacia el interior del edificio.

#### **N.57. DEPURACION DE AGUAS.**

El saneamiento de agua de bebida para convertirla en microbiológicamente inofensiva pasa por 2 etapas.

**Etapa física:** cuya finalidad es corregir las aguas turbias haciendo desaparecer las partículas en suspensión para que el agua quede clara y transparente, requisito previo e indispensable para que ésta sea tratada con desinfectantes.

Se utilizarán filtros rápidos a presión cuyo material será arena de grano fino (1mm).

La eliminación de las partículas coloidales se consigue por la acción de un floculizante que se añade al agua antes de la filtración con sulfato aluminico (3 a 6 p.p.m.).

Los depósitos de arena deberán ser regenerados mediante la eliminación de los primeros 20 o 30 cms de arena que será sustituida por otra limpia o haciendo un lavado a contracorriente de la capa filtrante mediante chorros de agua a presión.

**Etapa química:** el agua se desinfectará con cloro y sus compuestos y yodo. La desinfección y puesta a punto de los depósitos se llevará a cargo por los técnicos municipales competentes, en colaboración con el Jefe de Sanidad Local, de acuerdo al volumen y características de los depósitos y según el método de potabilización empleado, ya sea en instalaciones fijas, semifijas o móviles, recomendándose que, en cualquiera de los casos, se acople al dispositivo automático de distribución de clorógeno. Se recomienda asimismo la fluoración de las aguas de consumo.

#### **N.58. FRECUENCIA DE ANALISIS DE LAS AGUAS DE BEBIDA.**

Se efectuarán con un intervalo máximo de 2 semanas entre 2 análisis consecutivos.

La vigilancia de análisis del agua se llevará a cabo por los técnicos municipales junto al Jefe de Sanidad Local.

#### **N.59. CARACTERISTICAS HIGIENICO-SANITARIAS DE LAS VIVIENDAS DE SUELO NO URBANIZABLE.**

Las viviendas que se construyan en suelo no urbanizable deberán:

-Aislar a la casa de las aguas de lluvia para evitar humedad, evitando terrenos arcillosos y eligiendo en lo posible terrenos pedregosos o arenosos que aseguren paredes y cimientos secos.

-En las zonas húmedas las construcciones serán de cemento y no de ladrillo.

-El nivel mínimo sobre el plano del campo será de 30 cms y se construirá en terrenos donde las corrientes de agua de capa freática están, la menos, a 1 m ó 1 1/2 de profundidad.

Los médicos municipales han de intervenir en la expedición de la cédula de habitabilidad y en la clasificación de las viviendas en higiénicas, defectuosas (reparables o no) e insalubres.

#### **N.60. POZOS NEGROS Y FOSAS SEPTICAS.**

Los pozos negros impermeables obligan a extraer cada 6 meses el líquido residual y deben tener, como mínimo, una capacidad de 68 l por persona y mes.

Los pozos negros impermeables sólo pueden instalarse en terrenos que tengan esta característica para que la parte líquida de los residuos se infiltre en el terreno.

Deben instalarse en un plano más bajo que la vivienda, a unos 20 m de distancia mínima de los pozos de agua potable y 6 m, por lo menos, de los cimientos de las viviendas; si los suelos son calizos o arcillosos que al secarse se fisuran, es imprescindible utilizar los impermeables o distanciarlos 100 m de los elementos antes descritos.

Sistema de evacuación recomendado para aquellas viviendas donde no sea posible llegar con los sistemas de alcantarillado. Los elementos de que constará este sistema son:

- Alcantarilla del edificio.
- Depósito de sedimentación de uno o varios compartimentos horizontales.
- Sistema de evacuación al subsuelo o a zanjas de arena filtrante o filtros de arena.

#### **N.61. ABASTECIMIENTO DE AGUA.**

Un abastecimiento hídrico bien concebido deberá satisfacer, tanto en calidad como en cantidad, las necesidades de los usuarios fijadas en la legislación existente en la materia en un mínimo que oscila entre 150 y 200 litros de dotación media por habitante y día para una población de tipo rural, aunque debe ser aspiración municipal incrementar todo lo posible aquellas cifras.

La captación para el abastecimiento de aguas puede hacerse por:

- Agua de lluvia.
- Aguas profundas (fuentes y pozos).
- Aguas superficiales (ríos, pantanos y embalses).

También puede abastecerse la población de agua del mar, por lo cual habría de someterse ésta a un proceso de desalinización, pero a este tipo sólo habría de recurrirse en casos límite por la complejidad del proceso de transformación del agua salada en potable y apta para el consumo humano.

#### **N.62. AGUA DE LLUVIA.**

Recogida en depósitos que deberán reunir los requisitos siguientes:

1. Las superficies de recogida serán de material impermeable e insoluble.  
Se deben eliminar las primeras aguas, ya que lavan las superficies de recogida y arrastran el polvo y otras impurezas.  
Conducción por tubos de Uralita o alfarería pasando por una rejilla metálica para eliminar los productos más gruesos, tras la cual debe haber un filtro de arena para completar la depuración física del agua.  
Las cisternas nunca serán metálicas.

Estos abastecimientos se utilizan para viviendas aisladas, los depósitos deben estar revestidos de cemento y enterrados para protegerlos de los cambios de temperatura.

#### **N.63. AGUAS PROFUNDAS O SUBTERRANEAS.**

Si proceden de manantial, se recogerá el agua en un depósito subterráneo de donde partirá la tubería para la red de distribución.

El perímetro de protección de esta captación oscilará, como mínimo, entre 100 y 250 m de diámetro y se efectuará mediante una valla o cerca que impida la entrada de animales y personas.

Si las captaciones proceden de pozo, en ellos, el perímetro de captación en ningún caso será inferior a 100 m de diámetro y en dicha zona no se depositarán basuras ni existirán fosas sépticas, viviendas, cementerios o instalaciones industriales en una distancia mínima de 50 m.

La abertura del pozo estará rodeada de una zona cimentada para impedir la penetración directa de las aguas superficiales. Los pozos excavados deberán tener impermeabilizadas las paredes por aros de hormigón prefabricados que se colocan unos encima de otros y se cimentan entre sí, el pozo, además, tendrá un cierre hermético y no se introducirán en su interior recipientes algunos, extrayéndose el agua por un depósito de bombeo.

#### **N.64. AGUAS SUPERFICIALES.**

Procedentes fundamentalmente de ríos, lagos, acequias, embalses y pantanos. En estas captaciones las conducciones han de ser cerradas, tanto si éstas son rodadas por simple desnivel, como forzadas; en el primer caso la circulación del agua deberá ser continua para evitar estancamientos, y esto se conseguirá mediante una caída de la conducción de 30 a 50 cm/sg.

Si las conducciones son forzadas, el agua circula a presión y son de forma tubular, en ellas la velocidad del agua no deberá ser inferior a 40 cm/sg ni superior a 1 m/sg para evitar estancamientos y excesivo desgaste del material.

Las construcciones rodadas se construirán con piedra o ladrillo impermeabilizado con capa de cemento u hormigón.

Los depósitos para el agua captada cuyo destino sea almacenamiento deben tener una capacidad mínima equivalente a la del agua necesaria para el consumo de un día.

estos depósitos están cubiertos y protegidos tanto del excesivo calor del verano como de la congelación en invierno.

Para que la presión dentro de la red no se reduzca o se haga negativa habrá que tener en cuenta el "caudal máximo instantáneo" que es 2'25 veces la media de gasto por unidad de tiempo.

#### **N.65. DISPOSICION COMUN A TODAS LAS NORMAS DE HIGIENE.**

Estas normas se consideran como normas mínimas sobre las que el Ayuntamiento podrá, siempre que sea conveniente para el desarrollo, habitabilidad y salubridad del municipio, establecer una normativa que tenga aumentadas las prescripciones a observar en las viviendas locales, así como los requisitos para la apertura y concesión de licencias para actividades molestas, nocivas, peligrosas e insalubres.

Asimismo se tendrán que respetar las normas que sobre esta materia dicte el Organismo competente que depende de la Junta de Andalucía.

### TITULO VIII. INSPECCION Y DISCIPLINA URBANISTICA.

#### CAPITULO 13. INSPECCION URBANISTICA. PROTECCION DE LA LEGALIDAD.

#### **N.66. OBJETO DE LA INSPECCION URBANISTICA.**

La inspección urbanística tiene por objeto la defensa de la legalidad urbanística mediante el desarrollo de las competencias propias del Ayuntamiento en la materia.

La transgresión de la legalidad urbanística lleva aparejado un triple efecto:

- Reintegración del orden conculcado por la vía de la autotutela declarativa (anulación o revocación de actos ilegales) y ejecutiva (restitución de las cosas a su estado anterior a la transgresión).
- Retribución abstracta de la conducta ilícita mediante la aplicación de la potestad sancionadora.
- Indemnización por los daños y perjuicios producidos por la transgresión.

En este Capítulo se engloban las distintas medidas legalmente previstas dirigidas a conseguir la restitución del orden jurídico conculcado.

**N.67. OBRAS SIN O CONTRA LICENCIA.**

Cuando los actos de edificación o uso del suelo se efectúen sin la preceptiva Licencia u Orden de Ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas, podrán ser suspendidos de inmediato, cualquiera que sea el estado de ejecución en que se encuentren (arts. 184 y 25, 29 LS/RDU), por el Alcalde de oficio o instancia del Delegado Provincial del MOPU o de la Autoridad que tenga atribuidas sus competencias.

A partir de la notificación de la suspensión, el interesado cuenta con un plazo de 2 meses para regularizar su situación solicitando la oportuna Licencia o procedimiento sin más a ajustar las obras a la que en su momento le hubieran concedido.

Si este defecto no se levanta en el plazo previsto, bien por no solicitar la Licencia que le faltaba, o bien por ser denegado su otorgamiento por conculcar las prescripciones de las Normas aprobadas, el Ayuntamiento, en el plazo de un mes, acordará la demolición de las obras a costa del interesado y procederá a impedir definitivamente los usos que dan lugar a ella.

La ejecución de dicho acuerdo de demolición corresponde al particular, y deberá realizarse en el plazo que el propio acuerdo fije; si el particular se resiste a cumplir el acuerdo, el Ayuntamiento puede optar entre la ejecución subsidiaria o el otorgamiento de un nuevo plazo; en el primer caso, la Administración realizará la demolición por sus propios medios, pasando el cargo correspondiente al interesado, cuya resistencia al pago podrá ser vencida por la vía de apremio; en el segundo caso, el incumplimiento del particular podrá ser sancionado con una multa de cuantía idéntica a la que corresponda a la infracción originaria, multa que se impondrá en su grado máximo, supuesta la reincidencia.

Si la actividad realizada sin Licencia consistiera en la demolición de una construcción, el Ayuntamiento podrá ordenar la construcción de lo indebidamente demolido.

Las posibilidades de reacción del Ayuntamiento ante las obras realizadas sin o contra Licencia no se limitan al período de ejecución de las mismas, sino que se extienden en el tiempo durante el año siguiente a la terminación total de las mismas (art. 185 LS y 31 RDU). A estos efectos, se entenderá que las obras están totalmente terminadas a partir de la fecha de expedición del certificado final de las mismas, suscrito por el facultativo correspondiente o a la falta de éste, desde la fecha de notificación de la Licencia de ocupación o de la cédula de habitabilidad o desde que el titular de la Licencia comunique al Ayuntamiento la finalización de las mismas; en defecto de los citados documentos, la fecha de terminación de las obras se establecerá a partir de las comprobaciones que pueda realizar la propia administración (art. 32 RDU)

En estos casos en que es improcedente decretar la suspensión de las obras por estar totalmente terminadas, el mecanismo a seguir es idéntico, viniendo obligado el particular, en los mismos términos, a regularizar la situación dentro del plazo de 2 meses, a partir de la fecha en que se le requiera al efecto.

**N.68. OBRAS REALIZADAS AL AMPARO DE LICENCIAS ILEGALES.**

La autoridad urbanística puede, igualmente, proceder a la depuración de situaciones irregulares que se produzcan, aun en el caso de que dichas situaciones estén inicialmente amparadas por una Licencia, cuando la actuación que pretende corregirse sea susceptible de ser calificada como infracción urbanística grave de acuerdo con los arts. 226 LS y 54 RDU; los arts. 186 y 187 LS y 34 y 36 RDU exigen, además, que la gravedad sea manifiesta, exigencia que, de acuerdo con la jurisprudencia contencioso-administrativa, hace alusión a la ostensibilidad de la infracción cuya apreciación debe hacerse patente sin necesidad de operaciones interpretativas.

Si se trata de obras en curso, el Alcalde puede disponer la suspensión de los efectos de la Licencia y la paralización de las obras amparadas por ella. Este acuerdo de suspensión tendrá carácter cautelar, pues la decisión definitiva sobre la legalidad o ilegalidad de la Licencia corresponde a los Tribunales Contencioso-Administrativos a quienes la autoridad que adopte dicho acuerdo deberá notificar éste en el plazo de 3 días, a los efectos previstos en el art. 118 LS. Si la sentencia se declara de nulidad de la Licencia, la incoacción del correspondiente procedimiento sancionador y decretará la demolición o reconstrucción de lo indebido, según los casos (art. 35 RDU).

Si ya se han terminado las obras que dicha Licencia amparaba, el procedimiento a seguir para depurar la irregularidad y restablecer la legalidad alterada es el que regulan los arts. 187 LS y 36 RDU, que remiten a lo dispuesto para la revisión de oficio en los actos administrativos en el art. 110 LPA.

De acuerdo con lo previsto en el art. 187 LS, la revisión de Licencias u órdenes de ejecución cuyo contenido constituye manifiestamente una infracción urbanística grave, puede y debe ser adoptada por la Corporación que la otorgó, bien de oficio o a instancia del Gobierno Civil o solicitud, en su caso, del Delegado Provincial del MOPU.

En caso de que la Corporación no adopte, en el plazo de un mes -a contar del requerimiento gubernativo-, el acuerdo correspondiente, el Gobernador dará cuenta a la Comisión Provincial de Urbanismo, que, desde ese mismo momento, quedará subrogada de oficio en la competencia municipal y podrá poner en marcha el correspondiente procedimiento.

Anulada la Licencia u Orden de Ejecución, la Corporación Municipal acordará la demolición de las obras realizadas al amparo de dicha Licencia, incoará el correspondiente expediente sancionador y adoptará las medidas procedentes.

#### **N.69. OBRAS Y LICENCIA EN ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.**

Si las obras o licencias recaen sobre terrenos calificados como zonas verdes o espacios libres, el sistema a seguir es el mismo que en los dos apartados anteriores, con dos variantes: si son obras sin o contra Licencia, la reacción administrativa es posible sin que juegue el límite temporal del año.

Tampoco la revisión de oficio está sujeta a plazo; ello es consecuencia de la calificación de tales actos como nulos de pleno derecho (art. 188 LS), dada la especial transcendencia de la infracción, calificación que viabiliza la revisión en cualquier momento, de acuerdo con el art. 10 LPA al que se remiten expresamente los arts. 188 LS y 41 RDU.

#### **N.70. SUSPENSIÓN Y REVISIÓN DE OTROS ACTOS Y ACUERDOS.**

Los acuerdos municipales que constituyan infracción manifiesta de las Normas Urbanísticas vigentes podrán ser dejados en suspenso dentro del año siguiente a su notificación o publicación, cuando ésta fuera preceptiva, por los órganos y con el procedimiento y efectos que se prevén en el art. 186 (art. 224 LS).

La suspensión puede ir acompañada de la paralización de actividades que vengán realizándose al amparo del acto objeto de la misma y de cuantas medidas sean pertinentes para garantizar la eficacia de las disposiciones vulneradas (arts. 224 LS y 43 RDU).

Por otra parte, y de acuerdo con el art. 224/2 LS, es posible la revisión de oficio por las Corporaciones Locales de todos sus actos y acuerdos en materia de urbanismo. Esta referencia incluye a las propias Licencias que podrán ser anuladas en cualquier momento, si adolecen de algún vicio que determine su nulidad de pleno derecho, de acuerdo con el art.90 LPA.

### **CAPITULO 14. INFRACCIONES URBANÍSTICAS Y SU SANCION.**

#### **N.71. ACTOS CONSTITUTIVOS DE INFRACCIÓN URBANÍSTICA.**

La vulneración de las prescripciones contenidas en la Ley o en las Normas y Ordenanzas tendrán la consideración de infracciones urbanísticas y llevarán consigo aparejada la imposición de sanciones a los responsables, así como la obligación de resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios a cargo de los mismos, con independencia de las medidas previstas en los arts. 184 a 187 LS y de las responsabilidades de orden penal en que hayan podido incurrir los infractores (art. 225 LS).

Se consideran infracciones urbanísticas aquellas conductas antijurídicas, típicas y culpables, que, por suponer una vulneración de la normativa contenida en la LS o en las Normas u Ordenanzas, quedan sujetas a sanción conforme a lo determinado en el RDU, de acuerdo con la tipificación que en el mismo se establece.

La infracción puede producirse tanto en el otorgamiento de una Licencia u Orden de Ejecución, como por el hecho de actuar sin la Licencia de autorización exigidas o en contra de sus concretas determinaciones (art. 53 RDU), ya que, en el hecho de contar con ella, no exonera sin más de toda responsabilidad.

#### **Son infracciones graves:**

- Parcelaciones sobre suelo no edificable.
- Parcelaciones sobre terrenos destinados a equipamiento social.
- Parcelaciones de suelo urbano que contradigan las Normas de Planeamiento o las Ordenanzas.
- Exceso de edificación sobre la edificabilidad permitida.
- Exceso de alturas.
- Obras prohibidas en edificios catalogados fuera de ordenación.
- Edificación en parcelas inferiores a la mínima edificable.

- Incumplimiento de las reglas de distancia de las edificaciones entre sí, y con las vías públicas y espacios verdes.
- Alteración del uso previsto por las Normas u Ordenanzas para los edificios, locales o dependencias.
- Realización de actos, obras o instalaciones que impidan o perturben el uso público de los terrenos.
- Realización de obras de edificación o urbanización en contra del uso que corresponda al suelo.
- Parcelaciones que den lugar a lotes inferiores a la parcela establecida como indivisible.
- Parcelaciones en terrenos que no hayan sido calificados previamente como suelo urbano.
- Parcelaciones realizadas sin licencia o con licencia manifiestamente ilegal.
- Infracciones de las normas sobre condiciones higiénico-sanitarias y estéticas y demás determinaciones que causen perjuicio o pongan en riesgo la normalidad del uso la salud de los usuarios.
- Realización de obras sin el correspondiente Proyecto de Urbanización, cuando éste sea preceptivo.
- Desmontar o derribar edificaciones, construcciones o instalaciones que sean objeto de protección especial por su carácter.

#### **Son infracciones leves:**

- Infracciones de las normas sobre condiciones higiénico-sanitarias y demás determinaciones que causen perjuicio o pongan en riesgo la normalidad del uso o la salud de los usuarios.
- Realización de actividades sin la preceptiva Licencia, cuando no constituya una infracción más grave.
- Desmontar o derribar edificaciones, construcciones o instalaciones que sean objeto de protección especial por su carácter.
- Construir en las inmediaciones de los edificios protegidos o de conjuntos de carácter histórico-artístico, típico o tradicional.

En estos casos y en aquellos en que la calificación inicial de infracción grave deba ceder ante la demostración en el curso del expediente sancionador de la escasa entidad del daño producido a los intereses generales o del riesgo creado en relación a los mismos, serán calificados como infracciones leves.

Las sanciones, en cualquier caso, se determinarán en función del beneficio obtenido por el infractor o el daño que se estime inferido por la infracción.

#### **N.72. PERSONAS RESPONSABLES.**

Son responsables el promotor, el empresario y el técnico-director de las obras en todos aquellos casos que la infracción consista en la realización de obras sin Licencia o con inobservancia de las condiciones en las que se hubiese obtenido.

Existe también responsabilidad del facultativo que informe favorablemente el proyecto y de los miembros de la Corporación que hubiesen votado a favor del mismo sin el informe técnico previo o en contra del mismo o de la advertencia de ilegalidad que está obligado a formular el secretario en los supuestos de obras que aparezcan amparadas en una Licencia cuyo contenido sea manifiestamente constitutivo de una infracción urbanística grave.

La responsabilidad de cada uno de estos sujetos lo es a título propio, por lo que las multas que pueden imponérseles tienen carácter independiente entre sí.

#### **N.73. PRESCRIPCIÓN DE LAS INFRACCIONES.**

Prescriben al año de haberse cometido, salvo que se trate de actividades que recaigan sobre terrenos calificados como zonas verdes o espacios libres, en cuyo caso no están sometidas a plazo de prescripción alguno.

El plazo de prescripción se computará desde la fecha en que la infracción se hubiera cometido y, si ésta fuese desconocida, desde el momento en que aparezcan signos externos que la evidencien. Si la infracción deriva de una actividad continuada, la fecha inicial del cómputo será la finalización de la actividad o la del último acto con el que la infracción se consumara (art. 92 RDU).

En el caso de que la actividad urbanística venga amparada por un acto administrativo ilegal, el plazo de prescripción será el que la propia LS, por remisión de los arts. 109 y 110 LPG, establece para la revisión de dicho acto.

#### **N.74. SANCIONES ADMINISTRATIVAS.**

### III. NORMAS URBANÍSTICAS

Y la sanción típica es la multa. El principio general que inspira toda la regulación de las sanciones es el de la confiscación total del beneficio ilegal obtenido con la infracción. El art. 55 RDU precisa las circunstancias que agravarán o atenuarán la responsabilidad de los infractores, justificando la imposición de las multas en su grado máximo o mínimo, respectivamente.

Agravan la responsabilidad el hecho de prevalerse de la titularidad de un oficio o cargo público, la utilización de la violencia o soborno, la alteración de los supuestos de hecho y la reincidencia.

Atenuan la responsabilidad la falta de intención de causar un daño tan grave y el proceder por propia iniciativa a repararlo o disminuirlo.

Lo agravan o atenúan, según los casos, el mayor o menor conocimiento técnico de los pormenores de la actuación y el mayor o menor beneficio obtenido.

En materia de parcelaciones ilegales, a la multa se acompañará la descalificación del suelo, que en ningún caso se considerará solar.

En cuanto al procedimiento sancionador, la administración que lo instruya aplicará su legislación específica, lo que remite a los arts. 133 y siguientes de la LPA.

Además, la comisión de estas infracciones puede dar lugar a responsabilidades, tanto del orden penal como civil.

#### CAPITULO 15. DERECHO DE ACCION PUBLICA.

Con la finalidad de asegurar en los términos más amplios la protección de la legalidad urbanística, se permite que cualquier persona física o jurídica pueda exigir, ante los Organos Administrativos y los Tribunales Contencioso-Administrativos, la observancia de la legislación urbanística y de las Normas u Ordenanzas. Se suprime así el requisito de la legitimación que tanto la LPA como la LS exigen para instar la vía administrativa. Para ello, se mantiene abierto el plazo de impugnación durante todo el período de ejecución de las obras y un año más, lo que asegura el conocimiento por todos de la existencia de una obra ilegal y la posibilidad de actuar eficazmente contra la misma.

El derecho de acción pública cubre sólo el intento de obtención de declaración de nulidad del acto. Para el restablecimiento de situaciones jurídicas individualizadas que el acto haya podido alterar es necesaria la titularidad de un derecho que ha de hacerse valer, de acuerdo con las reglas generales, ante los Tribunales Contencioso-Administrativos.

#### TITULO IX. NORMAS ADMINISTRATIVAS.

##### **N.75. ACTOS SUJETOS A LICENCIA.**

Estarán sujetos a licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueran precedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes casos:

1. Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.  
Las obras de implantación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.  
Las de modificación o de reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.  
La modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.  
Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.  
Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del art. 58 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.  
Las obras de instalación de servicios públicos.  
Las parcelaciones urbanísticas.  
Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de edificación aprobado o autorizado.  
La primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general.  
Los usos de carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del art. 58 de la LS.  
El uso del suelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas las clases existentes.

Modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.

La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruína inminente.

Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamiento, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

La tala de árboles integrados en masa arborea.

La colocación de carteles, anuncios, muestras o reclamos publicitarios, exentos o integrados en la edificación, visitables desde la vía pública.

#### **N.76. TRAMITACION DE LAS SOLICITUDES DE LICENCIA.**

La tramitación de las solicitudes de Licencia se ajustará a lo establecido en la L.R.L. y en el R.S.C.L.

Se concederá Licencia de acuerdo a la documentación redactada por un técnico competente y solamente dentro de los plazos solicitados para iniciación y terminación de las obras.

En la Licencia se determinará el plazo por el que se concede o en el que deben concluirse las obras. Dicho plazo será fijado por el Ayuntamiento a propuesta del solicitante. Podrá prorrogarse una sola vez y por un plazo igual al del expresado en la concesión, por causa justificada y siempre que se solicite antes del vencimiento establecido en la Licencia.

#### **Las Licencias caducarán:**

Por haber pasado seis meses desde su concesión y no haber comenzado la actividad autorizada.

Si, comenzadas las obras, estuviesen interrumpidas durante un plazo de doce meses por causas imputables al titular de la Licencia.

Si las obras no se terminasen dentro del plazo concedido o en la ampliación de éste.

La caducidad de la Licencia, que será declarada por el Organo Municipal competente, producirá el cese de la autorización para el ejercicio de las actividades objeto de la Licencia, la pérdida de todos los derechos aun cuando no se hubiese realizado la obra o actividad autorizada, y el cumplimiento de todas las obligaciones que en la misma se hayan señalado.

Se exceptuarán del régimen general de caducidad de Licencias las parcelas sobre las que se conceda Licencia para la construcción de una vivienda unifamiliar, cuyo destino básico sea el de servir de residencia al propietario o su familia, en cuyo caso el plazo de validez concedido en la Licencia podrá ser objeto de 2 prórrogas, una vez comenzada la edificación, prórrogas que tendrán una duración igual al plazo concedido inicialmente en la Licencia para la terminación de las obras.

En este caso, quedará sin efecto el apartado b) anterior, como causa de caducidad de la Licencia.

Para acogerse a este régimen será necesario que el propietario lo justifique ante la Corporación y ésta así lo reconozca.

#### **N.77. TRAMITACION DE LICENCIAS EN SUELO URBANO.**

Todo expediente de concesión de Licencia constará de informe técnico y jurídico.

Las licencias sólo se podrán conceder directamente (esto es, sin otro requisito que la presentación al Ayuntamiento del Proyecto Técnico correspondiente, ajustado a las determinaciones de estas NN.SS.) en suelo que tenga la condición de solar edificable (esto es, que cuente con acceso rodado apto para turismo), abastecimiento de agua de la red municipal, con canalización al borde del terreno, evacuación de agua conectada a la red municipal, suministro de energía eléctrica y que tenga fijadas las alineaciones y rasantes.

Para autorizar en Suelo Urbano la edificación de terrenos que no tengan la calificación de solar y no se incluyan en polígonos o unidades de actuación, el solicitante deberá cumplir los requisitos contenidos en el art. 40 R.G.

En ningún caso se entenderán adquiridas, por silencio administrativo, facultades en contra de las prescripciones de la L.S. ni de las presentes Normas.

Cuando, en el supuesto anterior, el peticionario de la Licencia ejecute las determinaciones del proyecto, no habrá lugar a indemnización a su favor, si se ordenase posteriormente la suspensión de actividades o la demolición de lo realizado.

#### **N.78. TRAMITACION DE LICENCIAS EN SUELO APTO PARA URBANIZAR.**

### III. NORMAS URBANÍSTICAS

En SUELO APTO PARA URBANIZAR, en tanto no se aprueben planes parciales ni se ejecuten las correspondientes obras de edificación, no se podrá edificar ni levantar otras instalaciones; sin embargo, podrán realizarse las obras generales o ejecutarse aquellas obras de carácter provisional a que se refiere el art. 136 L.S.

Podrá solicitarse Licencia, previa aprobación del Plan Parcial y Proyectos de urbanización correspondientes, antes de que se cumplan los requisitos señalados en el art. 41 R.G. y con los efectos expresados en el mismo.

#### **N.79. TRAMITACION DE LICENCIAS EN SUELO NO URBANIZABLE.**

En la tramitación de estas solicitudes se considerará el grado de protección previsto por las presentes Normas Subsidiarias. Cuando se trate de edificaciones en suelo calificado de Protección General destinado a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino en la finca, ajustándose a las normas de la Consejería de Agricultura, así como las construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, se tramitarán por el Ayuntamiento, de acuerdo con lo establecido en el art. 9 del R.S.C.L.

La Administración Municipal otorgará o denegará la Licencia a la vista de cuantos informes consten en el expediente administrativo, especialmente en relación con las garantías de veracidad de la información sobre el destino de las construcciones o explotaciones agrícolas objeto de Licencia, y su capacidad de resolución de accesos a infraestructuras básicas necesarias o con la prohibición de actividades según los grados más restrictivos de protección.

#### **N.80. SUSPENSION DE LICENCIAS.**

El Alcalde dispondrá la suspensión de los efectos de una Licencia y una orden de ejecución y, consiguientemente, la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo, cuando el contenido de dichos Actos Administrativos constituya manifiestamente una infracción urbanística grave, cualquiera que sea la fecha de otorgamiento de la Licencia o de la orden de ejecución.

El Alcalde procederá, en todo caso, en el plazo de tres días, a dar traslado directo de dicho acuerdo a la sala de lo Contencioso-Administrativo competente, a los efectos prevenidos en los números 2 y siguientes del art. 118 de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

#### **N.81. PROYECTO TECNICO.**

El procedimiento para la concesión de Licencias Municipales ha de iniciarse con la presentación de la correspondiente solicitud en el Registro General del Ayuntamiento que haya de conocer de ella, y la misma deberá acompañarse de proyecto técnico, con ejemplares para cada uno de los Organismos que hubieran de informar la petición.

Así pues, las solicitudes de Licencia que supongan la realización de cualquier obra (art. 242 L.S. y 1 R.D.U.) o instalaciones, requieren para su viabilidad explicación y fundamentación en un Proyecto Técnico que detalle las características del acto que pretenda ser llevado a cabo.

Estos Proyectos Técnicos han de contar con el visado del Colegio correspondiente.

Proyecto Técnico es aquel documento autorizado por profesional competente para ello que defina de antemano, con precisión suficiente para su ejecución, todos los elementos y características de la obra de la que se trate.

El Proyecto Técnico que deberá acompañar la solicitud de la Licencia estará integrado por el proyecto básico (caracteres generales de la obra, planos generales de plantas, alzados y secciones y el presupuesto de las obras) y el proyecto de ejecución (determinación de la obra en forma completa en sus detalles y especificaciones de todos los materiales, sistemas constructivos y equipos, comprendiendo una Memoria de cimentación, estructura y oficios; planos de cimentación y estructura, planos de detalle; esquemas y dimensionamiento de las instalaciones; pliego de condiciones técnicas, generales y particulares; estado de mediciones y presupuestos obtenidos por aplicación de precios unitarios de obra).

#### **N.82. DEFECTOS SUBSANABLES Y NO SUBSANABLES EN LA TRAMITACION PARA LA CONSECUION DE LICENCIA.**

Se consideran deficiencias insubsanables todas aquellas cuya rectificación suponga introducir modificaciones subsanables en el proyecto. En todo caso, serán insubsanables:

a) Señalar erróneamente la calificación que corresponda al emplazamiento de la obra o instalación.

No respetar las determinaciones del Planeamiento formulando un proyecto de obra, instalación o uso del suelo, en contradicción con la calificación asignada, aplicando un coeficiente de edificabilidad superior al previsto, sobrepasando el número de plazas autorizadas o contraviniendo en forma grave la altura y profundidad edificable, ocupando las zonas verdes y espacios libres, y cualquier otra contradicción grave de naturaleza similar a las descritas anteriormente.

b) Incumplir las exigencias sobre reservas de aparcamiento cuando no sea posible adaptar el proyecto a dichas exigencias.

No ajustarse a normativa específica como la de prevención de incendios, siempre que no sea posible la adaptación a los mismos.

Aquella petición de Licencia que no esté acompañada de Proyecto Técnico será suspendida en su tramitación y requerido el peticionario para que subsane este defecto. Tanto este defecto como cualquier otro que resulte del examen del proyecto y pueda ser subsanado, se comunicará al interesado para que, en el plazo de 15 días, proceda a corregirlo, con la advertencia de que transcurridos 6 meses desde la notificación sin que se haya efectuado la requerida subsanación, se considerará, a todos los efectos, caduca la solicitud.

#### **N.83. NOTIFICACION FINAL DEL PROCEDIMIENTO DE SOLICITUD DE LICENCIA.**

La terminación normal del procedimiento de concesión o no de Licencia consiste en una resolución expresa dada por el Ayuntamiento, que tiene el deber de pronunciarse sobre las solicitudes de Licencia.

El plazo para resolver sobre dicha solicitud varía según el tipo de acto para el que la Licencia se pretende; está regulado en los arts. 9 y 5 del R.S.C.L., siendo, para el supuesto de obras nuevas o de reforma, de 2 meses.

La concesión o denegación de la autorización de la Licencia solicitada dependerá de su conformidad o no con la ordenación urbana vigente y de aplicación. Por este carácter reglado de la Licencia urbanística, su denegación ha de ser necesariamente motivada y apoyada en informes técnicos y jurídicos sobre tales extremos.

#### **N.84. CONSULTA URBANISTICA.**

Todo administrativo tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe, por escrito, en el plazo de un mes -a contar desde la solicitud-, del régimen aplicable a la finca o sector.

Esta información ha de solicitarse siempre, y necesariamente, mediante escrito presentado formalmente en el Registro General del Ayuntamiento.

La solicitud puede referirse a una finca concreta, a una parcela, a un solar, a un polígono o a un sector completo, debiendo contener los documentos o similares que permitan identificar con toda precisión su objeto específico, de modo que no puedan producirse dudas acerca de sus situación y restantes circunstancias de hecho que fueran pertinentes. La contestación municipal a la consulta completará esta identificación, en su caso, con cualquier otro dato que contribuya a la individualización del objeto en cuestión.

El contenido de la información comprenderá, como mínimo, la clase y calificación del suelo correspondiente y los usos, con sus intensidades respectivas, atribuidos al mismo.

Este trámite es meramente informativo y sin entidad en sí mismo para vincular al Ayuntamiento informante (S. 17-5-78), y sin que sea posible fundar un derecho al otorgamiento de la Licencia en base a la información suministrada (S. 12-11-78 y S. 11-2-80).

#### **N.85. REQUISITOS COMUNES A LAS SOLICITUDES DE LICENCIA.**

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

Nombre, apellidos, domicilio, D.N.I. y la calidad en que obra el firmante cuando se actúa por representación.

Nombre, apellidos y D.N.I. del interesado, cuando se trate de la persona física; razón social, domicilio, datos de la inscripción en el Registro Público y Número de Identificación Fiscal, cuando sea una persona jurídica.

Situación, superficie y pertenencia de la finca e índole de la actividad, obra o instalación para la que se solicite la Licencia.

Las demás circunstancias que, según el tipo de Licencia, se establecen en las Normas vigentes.

Lugar y fecha.

Las solicitudes de la Licencia se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento y, con ellas, se acompañan los documentos que, según el tipo de Licencia, se determinan en las Normas siguientes.

#### **N.86. LICENCIA DE PARCELACION.**

Se acompañan, como mínimo, los documentos siguientes que, en el caso de la Memoria y Planos, serán por triplicado.

Memoria: en la que se haga referencia a las Normas cuando éstas establezcan las condiciones de parcelación, se describa la finca a parcelar, se justifique jurídicamente y técnicamente la operación de parcelación y se describan las parcelas resultantes con expresión de su superficie y localización.

Cédula o cédulas urbanísticas de las fincas, si estuviese implantada.

Certificado de dominio y estado de cargas, expedido por el registro de la Propiedad. Si la finca o fincas no estuvieren matriculadas, se indicará tal circunstancia, se acompañará el título o títulos que acrediten el dominio y se señalará su descripción técnica con indicación de su naturaleza, situación, linderos y extensión.

Plano de situación o emplazamiento, a escala no inferior a 1:2.000.

El plano topográfico de su formación a escala 1:5.000 en el que se sitúen los linderos de la finca y se representen los elementos materiales y constructivos existentes, así como las determinaciones de los Planes de Ordenación vinculantes (si existieren).

Plano de parcelación, a la misma escala.

#### **N.87. LICENCIA DE OBRAS DE URBANIZACION.**

Con la solicitud de Licencia de obras de urbanización se acompañarán los siguientes documentos:

Plano de situación a escala no inferior a 1:2.000 por triplicado, en el que se determina la localización de la finca o fincas a que se refiere la Licencia.

Cédula urbanística, si estuviese implantada.

Proyecto Técnico, por triplicado.

#### **N.88. LICENCIA PARA MOVIMIENTOS DE TIERRA.**

Con la solicitud de Licencia para movimiento de tierras se acompañarán los siguientes documentos:

Plano de emplazamiento a escala 1:2.000.

Plano topográfico de la parcela o parcelas a que se refiere la solicitud, a escala no menor de 1:1.000, en el que se indiquen las cotas de altimetría, la edificación y el arbolado existente y la posición en planta y altura de las fincas o parcelas vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.

Plano de alineaciones oficiales, si las hubiere, y de los perfiles que se consideran necesarios para apreciar el volumen y características de la obra a realizar, así como los de detalle precisos que indiquen las

precauciones a adoptar en relación a la propia obra, vía pública y fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.

Proyecto y Memoria Técnica referidos a la documentación prevista en los apartados anteriores, explicación de las características, programa y coordinación de los trabajos, así como las medidas de regeneración de la capa vegetal afectada, presupuesto detallado de ejecución incluyendo en el mismo una partida específica destinada a la protección y rehabilitación del paisaje.

Comunicación de la aceptación del facultativo designado como director de las obras, visado por el correspondiente Colegio Oficial.

**N.89. LICENCIA DE OBRAS DE NUEVA PLANTA, AMPLIACION O REFORMA DE LOS EDIFICIOS.**

Con la solicitud de Licencia de Obras de Nueva Planta, ampliación o reforma de edificios existentes, se acompañarán los siguientes documentos:

Copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes cuando éstas sean preceptivas.

Cédula urbanística, si estuviera implantada.

En su caso, fotocopia del documento oficial de contestación a las consultas efectuadas.

Proyecto Técnico, por triplicado.

Si las obras para las que se solicita Licencia comportan la ejecución de derribos, excavaciones, terraplenes, desmontes o rebaje de tierras, deberán presentarse los documentos necesarios para efectuar dichos trabajos, conforme a los preceptuado en esta Norma.

Título de propiedad.

Cuando las obras de ampliación o reforma afecten a la estructura del edificio, además de los documentos señalados, se aportará documentación específica, suscrita por técnico competente, sobre estudio de cargas existentes y resultantes, y de los apuntalamientos que hayan de efectuarse para la ejecución de las obras.

En el caso de Licencias de Obra Nueva, además de los extremos solicitados anteriormente, el interesado presentará, adjunto al Proyecto Técnico, un resumen de las características de la obra, que constará, como mínimo, de los siguientes datos:

- Nombre y apellidos del promotor del proyecto.
- Nombre y apellidos del técnico redactor y del director de las obras.
- Nombre y apellidos del propietario de la parcela donde se realice la obra.
- Objeto del proyecto.
- Ordenanza del aplicación.
- Superficie del solar.
- Superficie construida total prevista.
- Superficies construídas según usos a que se destinen.
- Número de viviendas previstas (en caso de establecimientos hoteleros, número de camas previstas).
- Edificabilidad resultante (en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).
- Ocupación en planta baja.
- Ocupación en planta primera.
- Ocupación en resto de plantas.
- Retranqueos.
- Distancias a linderos.
- Fondo de edificación.

Superficie construida en sótano o semisótano.  
Superficies construidas por encima de la altura máxima autorizada y usos a que se destinan.  
Condiciones anteriores al solar.  
Plano de situación sobre fotocopia plano de calificación de NN.SS.  
Esquemas gráficos de medición de la altura máxima de la edificación.

**N.90. LICENCIA DE MODIFICACION DE USOS.**

Con la solicitud de Licencia para la modificación objetiva del uso del edificio o parte de él, siempre que éste no requiera la realización de obras de ampliación o reforma, se acompañarán los siguientes documentos:

Memoria justificativa con indicación de la autorización del uso de las Normas Subsidiarias.

Plano de emplazamiento a escala 1:500 en el que se exprese claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas y particulares que limiten la totalidad de la manzana en que está situada, indicando las alineaciones oficiales.

Planos de plantas y servicios necesarios para su completa comprensión.

Certificación expedida por facultativo competente acreditativa de que el edificio es apto para el nuevo uso, con especial referencia al cumplimiento de las condiciones de estabilidad y aislamiento térmico y acústico, así como de las normas de prevención de incendio precisas para la clase de obra de que se trate.

Cuando la solicitud de Licencia para modificar objetivamente el uso de un edificio lleve aparejada la realización de obras de ampliación o reforma, deberá, además, cumplir las prescripciones establecidas para la clase de obra de que se trate.

**N.91. LICENCIA DE DERRIBO.**

Se presentará acompañada de los siguientes documentos:

Plano de emplazamiento a escala 1:500, copia del plano oficial municipal.

Croquis de plantas, alzados y secciones que permitan apreciar la índole del derribo a realizar.

Memoria técnica en la que se incluyan las precauciones a tomar en relación con la propia obra, vía pública o construcciones o fincas vecinas.

Fotografías en las que se pueda apreciar el carácter de la obra a derribar o demoler. Las fotografías estarán firmadas al dorso por el propietario y el técnico designado para dirigir la obra.

Comunicación de la aceptación del técnico designado para la dirección de las obras, visada por el correspondiente Colegio Oficial.

**N.92. LICENCIA DE GRUAS-TORRE.**

Con la solicitud de Licencia para la instalación y uso de grúas-torre en la construcción se acompañarán los siguientes documentos:

Plano de ubicación de la grúa en relación con la finca donde se realice la obra y sus colindantes, con la indicación de su altura máxima, posición de contrapeso y de las áreas del barrido de la pluma y del carro del que se cuelga el gancho, así como la altura de las edificaciones e instalaciones existentes en la zona de barrido, firmado por el arquitecto autor del proyecto o el director de las obras.

Si tuviera que instalarse en terreno vial, se indicará, asimismo, el espacio máximo a ocupar por la base de apoyo.

Certificación de la casa instaladora suscrita por técnico competente, acreditativa del perfecto estado de los elementos de la grúa a montar y a asumir la responsabilidad de su instalación, hasta dejarla en perfectas condiciones de funcionamiento y su desmontaje.

Póliza de seguro con cobertura total de cualquier género de accidentes que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obras.

La petición de Licencia para la instalación y uso de grúas podrá efectuarse conjuntamente con la solicitud de Licencia de obra en la que vaya a utilizarse.

#### **N.93. LICENCIA PARA OBRAS MENORES.**

Tendrán la consideración de obras menores las realizadas en la vía pública relacionadas con la edificación antigua, las pequeñas obras de reparación, modificación o adecuación de edificios y las obras en solares o patios, tales como:

- Construcción o reparación de vados en las aceras, así como su supresión.
- Ocupación provisional de la vía pública para la construcción, amparada ésta en la Licencia de obras mayores.
- Construcción de quioscos para exposición y venta al público.
- Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.
- Colocación de anuncios, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios que están sujetos a Licencia de obra mayor.
- Colocación de postes.
- Colocación de toldos en las plantas bajas con fachadas a vía pública.
- Instalación de marquesinas.
- Ejecución de obras interiores en locales no destinados a vivienda que no modifiquen su estructura.
- Reparación de cubiertas y azoteas.
- Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios sin interés histórico-artístico.
- Colocación de puertas y ventanas en aberturas.
- Colocación de rejas.
- Construcción de pozos y fosas sépticas.
- Modificación de balcones, repisas o elementos salientes.
- Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos de estructuras.
- Construcción de áreas en locales comerciales o almacenes.
- Construcción o modificación de escaparates.
- Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas que no estén amparadas por Licencia de Obra.
- Reposición de elementos alterados por accidente o deterioro de las fachadas.
- Establecimiento de muros y vallas.
- Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios del edificio.

Los apartados c, h, j, ñ, o, p, r, t y v deberán, además, presentar planos firmados por técnico competente y visados por el Colegio Profesional correspondiente.

#### **N.94. LICENCIA DE APERTURA.**

##### **Calificación de actividades.**

Se consideran inocuas y, por tanto, no calificadas las actividades en las que se consideran que no producen molestias, al tener las condiciones de salubridad e higiene del medio ambiente, no ocasionando daños o bienes públicos o privados, ni entrañan riesgos para las personas.

##### **Se consideran calificadas las siguientes actividades:**

- a) Molestas:** producen incomodidad a causa de sus ruidos, vibraciones, humos, gases, malos olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que eliminan, siempre que éstos no sean insalubres, nocivos o peligrosos, en cuyo caso quedarán comprendidas en el apartado correspondiente.
- b) Insalubres:** aquellas que pueden resultar, directa o indirectamente, perjudiciales para la salud humana.
- c) Nocivas:** aquellas que pueden ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal, pecuaria o piscícola.

d) Peligrosas: aquellas que fabrican, almacenan, manipulan o expenden productos que pueden originar riesgos graves por explosiones, combustiones, radiaciones o similares que afecten a las personas o bienes o produzcan vibraciones peligrosas para la seguridad de la edificación.

Las categorías de las diversas industrias podrán desarrollarse mediante una ordenanza especial.

#### **Documentación.**

##### **Para actividades inocuas se precisará:**

Plano de situación del local dentro de la planta general del edificio.  
Fotocopia de la Licencia de obra del edificio. Si ésta no pudiera aportarse, se presentará plano de situación del edificio a escala 1:2.000, copia de plano oficial.  
Declaración de la potencia de motores a instalar.  
Croquis o proyecto del local, dependiendo de la importancia de la obra, con la expresa indicación de los aparatos proyectados y las instalaciones necesarias.  
Fotocopia de alta en la Contribución Territorial Urbana.

##### **Para las actividades clasificadas se precisan:**

Los documentos que determinen los cuatro primeros apartados de la documentación necesaria para las actividades consideradas inocuas.  
Proyecto técnico por duplicado con los planos de situación, de proyecto y memoria, suficientes para la completa comprensión del mismo, tanto en sus aspectos urbanísticos, como industriales y sanitarios.

#### TITULO X. DETERMINACIONES ADICIONALES.

##### **95. LICENCIAS CONCEDIDAS CON ANTERIORIDAD A LA VIGENCIA DE LAS PRESENTES NN.SS. REGIMEN TRANSITORIO.**

En todo el municipio, las edificaciones no iniciadas y objeto de licencias de edificación otorgadas con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas podrán mantener las características de ordenación según la licencia concedida, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Que la licencia no esté caducada, en cuyo caso se aplicarán las determinaciones establecidas en estas Normas.
- Que los terrenos donde se sitúe la edificación para la que fue concedida la licencia no estén incluidos en estas NN.SS. en un polígono o unidad de actuación, en cuyo caso tendrá que ajustarse a las determinaciones derivadas de la delimitación del polígono o unidad de actuación, permitiéndose la posibilidad de incluir los gastos de proyecto en la compensación correspondiente.

Se consideran caducas las licencias de edificación si la edificación a que se refiere no ha sido iniciada a la entrada en vigor de estas NN.SS.

En el caso de obras paralizadas o de muy lenta ejecución que hubiere provocado la superación de los plazos concedidos, cuando sea por causas imputables al titular (salvo incoacción de expediente de disciplina), el Ayuntamiento instará al titular de la licencia a la inmediata terminación de las obras en el plazo que los servicios técnicos municipales consideren conveniente, considerándose infracción grave la no terminación de las obras en el plazo de prórroga concedido.

En el caso de obras paralizadas por incoacción de expediente de disciplina urbanística, la resolución de dicho expediente tendrá en cuenta las determinaciones dadas por estas Normas en materia de alineaciones, a las que tendrá que ajustarse la eventual continuación de las obras, sin perjuicio de las exigencias derivadas de dicho expediente.

### III. NORMAS URBANÍSTICAS

Las obras de ejecución, objeto de licencias de edificación otorgadas anteriormente a la entrada en vigor de estas Normas, podrán mantener las características de ordenación según la licencia concedida, siempre que esta no estuviera caducada.

En todo el municipio, las edificaciones con licencia caducada deberán ajustarse, para una eventual solicitud de prórroga de la misma, a las condiciones de ordenación y demás determinaciones dadas por estas Normas.

#### **96. REGULARIZACION DE USOS EN LOCALES NO VIVIDEROS.**

Aquellos locales considerados no vivideros a efectos del cómputo de edificabilidad y que en la actualidad están dedicados a usos vivideros como residencial, hotelero o no, se consideran fuera de ordenación, en cuanto al uso se refiere, como consecuencia de encontrarse en situación de ilegalidad urbanística.

La eventual regularización de la situación urbanística de estos locales, cuando aún carezcan de expediente de legalización, se realizará por iniciativa de sus titulares, que deberán realizar y documentar el oportuno proyecto de legalización. Este proyecto deberá recoger, al menos, los siguientes extremos:

- Proyecto de edificación mediante el cual se formalizó la correspondiente licencia de obras, a fin de comprobar su adecuación a la normativa vigente en el momento de su construcción.
- Descripción individualizada del estado actual de los locales, mediante planos detallados en la edificación de que se trate (escala mínima 1:50).
- Localización de los locales, mediante plano de situación (E1:1.000), y planos de ubicación de los mismos en la edificación de que se trate (E.1:500).
- Relación de las actividades que se desarrollan actualmente en los mismos.
- Autorizaciones correspondientes en su caso para la realización de los usos citados, emitidas por las administraciones estatal o autonómica competente en la materia.

Paralelamente, y a los mismos efectos, los Servicios Técnicos Municipales deben iniciar la realización de un inventario de Locales no Vivideros al objeto de la regularización de los usos que en ellos se desarrollan.

Los expedientes de legalización serán sometidos a la aprobación - si procede - por parte del Ayuntamiento, de la aptitud de los locales para el uso de que se trate, y en caso contrario, exigirá la modificación del uso existente según el procedimiento establecido en estas Normas.

Estos locales en plantas bajas actualmente no ocupados podrían destinarse a usos hoteleros, siempre que además de cumplir las condiciones requeridas en estas Normas respecto a la vivienda colectiva, tengan una capacidad superior a 25 plazas. La solicitud de licencia justificará detalladamente las condiciones de habitabilidad, ventilación, iluminación, la existencia de servicios e instalaciones comunes en proporción suficiente al número de plazas previstas, la dotación de aparcamientos reservados para este uso, etc.

NORMAS ESPECIFICAS PARA SUELO APTO  
PARA URBANIZAR

TITULO XI. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO APTO PARA URBANIZAR.

CAPITULO 16. AMBITO TERRITORIAL.

Componen el SUELO APTO PARA URBANIZAR aquellos terrenos, generalmente exteriores al Suelo definido, que bordean y complementan los núcleos de población existentes y que permiten, por sus características, la edificación; están recogidos como tales en la documentación gráfica que acompaña a esta Normativa.

CAPITULO 17. REGIMEN URBANISTICO Y DE GESTION.

En el Suelo Apto para urbanizar, mientras no se desarrollen los respectivos Planes Parciales, cada propietario podrá actuar individualmente en su parcela en los términos establecidos en el Cap. 11. N.51., que regula las actuaciones en Suelo No Urbanizable de Protección General.

El destino del suelo apto para urbanizar es su transformación en Suelo Urbano, lo que conlleva que sobre él se establezcan básicamente unos usos globales iguales a los definidos en el Suelo Urbano que se desarrollarán, por tanto, en programas de uso a nivel detallado según el sistema de compatibilidades e incompatibilidades definido en el Suelo Urbano.

Las modificaciones que de acuerdo con el procedimiento legal se lleven a cabo respecto de los usos de dichos terrenos, no darán lugar a resarcimiento ni indemnización alguna, a favor de los titulares de los terrenos objeto de modificación, salvo que tengan aprobado definitivamente el correspondiente Plan Parcial.

**N.97. CESIONES.**

Las cesiones obligatorias y gratuitas que, dentro del suelo apto para urbanizar, se harán a favor del Municipio consisten en:

- Superficie total de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y de expansión, centros culturales y docentes y demás servicios públicos necesarios; estas cesiones se cuantificarán, como mínimo, atendiendo a lo establecido en el Cuadro "Cesión y reservas en SUELO APTO PARA URBANIZAR" que se adjunta a este capítulo.
- El 15% del aprovechamiento tipo.

**N.98. COSTES DE URBANIZACION Y EJECUCION DE OBRAS EXTERIORES.**

Los propietarios de los terrenos estarán obligados a sufragar los costes de la urbanización establecidos en los arts. 59 a 61 R.G.U. en proporción a la superficie de sus propios terrenos y los de ejecución o suplemento de las obras exteriores sobre las que se apoye cada actuación individualizada en la forma y cuantías previstas al aprobar cada Plan Parcial.

Este debe comprender:

- Obras de vialidad, saneamiento, suministro de agua, suministro de energía eléctrica, arbolado y jardinería, sin perjuicio del derecho de los propietarios a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de suministro de agua y de energía eléctrica con cargo a las empresas que prestarán sus servicios, salvo en la parte en que los usuarios deben contribuir, según la reglamentación de los mismos.
- Ejecución total o suplemento necesario de la infraestructura exterior a las actuaciones precisas para que éstas queden debidamente enlazadas con la estructura urbana municipal.
- Indemnización procedente por el derribo de construcciones, derribo de plantaciones, obras e instalaciones existentes que exija la ejecución de las Normas.
- Coste de redacción del Plan Parcial y de los proyectos de urbanización y de reparcelación o compensación.

**N.99. SECTORES EN SUELO APTO PARA URBANIZAR.**

Se han establecido sectores dentro del suelo apto para urbanizar cuyo desarrollo se efectuará a través de planes parciales y cuya ejecución se efectuará mediante la división de cada sector en uno o varios polígonos, división que se efectuará conjuntamente con la elaboración y aprobación del Plan Parcial que lo desarrolle.

El aprovechamiento a que el propietario de cada finca incluida en suelo apto para urbanizar tiene derecho será el resultado de aplicar a su superficie la proporción de cesiones que le corresponden en virtud de las propias expuestas anteriormente. Entre los propietarios de cada sector se practicarán las oportunas operaciones de compensación o reparcelación, con las correspondientes adjudicaciones de terrenos

A los propietarios de terrenos destinados a sistemas de comunicaciones y sus zonas de protección, espacios libres para parques públicos y zonas verdes, equipamiento comunitario y centros públicos y cuyo aprovechamiento, por tanto, será cero, se les compensará con la superficie que les corresponda en proporción a sus derechos anteriores y con un aprovechamiento igual al resto de los terrenos no afectados.

Estos sectores se ejecutan por actuaciones sobre ámbitos inferiores (polígonos) que se establecerán por el Ayuntamiento con carácter previo a cualquier actividad urbanística. Sobre los polígonos se produce la aplicación del sistema de actuación y del proyecto de urbanización.

**Anexo del Capítulo 17.**

**Cuadro de cesiones y reservas en suelo apto para urbanizar.**

**1. Usos globales "Residencial".**

- Jardines: 15 m2 de suelo por vivienda o por cada 100 m2 construidos.
- Áreas de juego: 3 m2 por vivienda o por cada 100 m2 construidos.
- Equipamiento sociocultural: 3 m2 construidos por vivienda o por cada 100 m2 construidos.
- Plazas de aparcamiento: una plaza por vivienda o por cada 100 m2 construidos.

Los espacios de cesión obligatoria estarán, en cuanto a condiciones características para su cómputo como tales, a lo dispuesto en el Anexo al Reglamento de Planeamiento referente a reservas de suelo para dotaciones en planes parciales. En todo caso, el sistema de espacios libres no podrá ser inferior al 15% de la superficie total del sector.

III. NORMAS URBANÍSTICAS

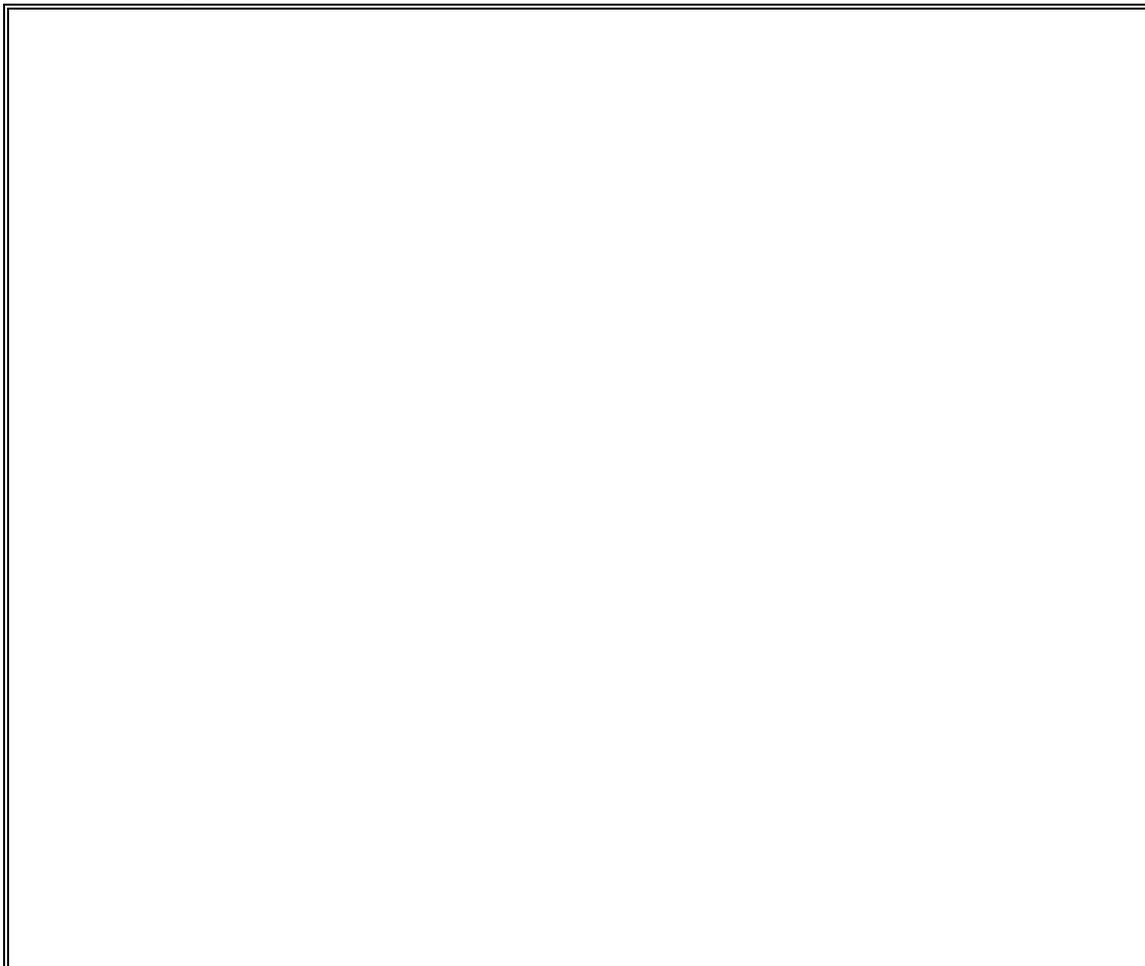
CAPITULO 18. CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO

N.100. FICHA DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

**PLAN PARCIAL**

**Nº**

**01**



<i>SUPERFICIE APROXIMADA</i>	<i>USOS</i>	<i>ORDENANZA APLICADA</i>
47.750 M <sup>2</sup>	RESIDENCIAL	VIVIENDA BAJA INTENSIDAD

<i>APROVECHAMIENTOS</i>	
EDIFICABILIDAD BRUTA	0,60 M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>
DENSIDAD MÁXIMA	20 VIV/Ha.
PARCELA MÍNIMA	300 M <sup>2</sup>
DOTACIÓN MÍNIMA DE AGUA	400 L/Hab. / Dia
<i>CESIONES</i>	
ZONAS VERDES	3.000 M <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTOS	5.000 M <sup>2</sup>

<i>ORDENACIÓN Y GESTION</i>	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación

CAPITULO 19. DESARROLLO Y EJECUCION DE LAS NORMAS EN SUELO APTO PARA URBANIZAR.

**N.101. TRAMITACION.**

El desarrollo de las determinaciones previstas en estas Normas para el suelo apto para urbanizar se realizará necesariamente a través de los correspondientes Planes Parciales, que podrán formularse por los particulares con la finalidad, contenido y documentación establecidos en los arts. 43 y siguientes de R.P., y se tramitarán de acuerdo con lo señalado en los arts. 136 y 139 del citado Reglamento.

Los Planes Parciales también podrán ser redactados por el Ayuntamiento.

El acuerdo de aprobación inicial habrá de adoptarse de conformidad con los requisitos para los actos generales de la Corporación Municipal, que será también competente para el impulso y tramitación del expediente. Con el acuerdo de aprobación inicial se aprobará el de apertura del período de información Pública.

Aprobado inicialmente el Plan, se someterá a información Pública mediante anuncio que se insertará en el B.O.P. y en uno de los periódicos de mayor circulación de la provincia. La información durará, como mínimo, un mes, y, durante dicho período, quedará el expediente a disposición de cualquiera que quisiera examinarlo.

Estos Planes Parciales que tengan por objeto urbanizaciones de iniciativa particular, se citará personalmente para la información Pública a los propietarios de terrenos comprendidos en el Plan.

Durante el mismo período se podrán formular las alegaciones pertinentes.

En todos los planos y demás documentos que se sometan a información Pública, el secretario de la entidad local o, en su caso, el funcionario autorizado del Organismo, extenderá la oportuna diligencia en la que se haga constar que dichos planos y documentos son los aprobados inicialmente.

El Organismo o Corporación que hubiera otorgado su aprobación inicial, a la vista del resultado de la información pública, acordará la aprobación con las modificaciones que en su caso procedieran.

Todos los planos y demás documentos que integran el Plan, sobre los que hubiera recaído el acuerdo de aprobación provisional, serán diligenciados por el Secretario de la Entidad Local o funcionario autorizado del Organismo que adopte el acuerdo.

La aprobación definitiva es el acto del Organo Provincial competente en cuya virtud el Plan adquiere fuerza ejecutiva una vez publicada.

La competencia para la aprobación definitiva corresponde a la Comisión Provincial.

En todo caso, la eficacia del acto de aprobación definitiva quedará condicionada a la presentación, dentro del plazo de un mes desde que se requiera para ello el promotor, de las garantías del exacto cumplimiento de los compromisos de ejecución de urbanización y dotaciones previstas por el importe del 6% del costo que resulte para la implantación de servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del propio Plan Parcial.

Las garantías podrán presentarse en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario. Para la publicación del acuerdo de aprobación definitiva será preciso que haya presentado la garantía a que se hace mención.

El acuerdo de la aprobación definitiva se notificará personalmente a todos los propietarios afectados en el B.O.P.

**N.102. EDIFICIOS EXISTENTES.**

Tienen como condición, para ser calificados como Suelo Urbano una vez que se apruebe el Plan Parcial, su necesaria contribución como parcela bruta al coste alicuoto de las obras de urbanización del sector.

A estos efectos, se entiende por parcela ocupada por edificios destinados a vivienda, la superficie del suelo ocupada por la edificación aumentada en un 40%, quedando el resto del suelo del mismo propietario sujeto a todas las cargas y beneficios propios del SUELO APTO PARA URBANIZAR libre de edificación del sector en cuestión.

Las naves, talleres, corralones y demás construcciones no destinadas a vivienda, que quedan incluidas en un sector urbanizable, no excluirán ninguna porción del suelo de las cargas y beneficios derivados de la ejecución del Plan Parcial, pero habrán de ser valorados como bienes inmuebles aportados por sus respectivos propietarios a la Junta de

Compensación del sector apto para la Urbanización, salvo que su régimen jurídico fuese distinto al de la propiedad, en cuyo caso el Ayuntamiento fijará el régimen aplicable a este caso, de acuerdo a las disposiciones vigentes en la Ley de Régimen Local y sus competencias en la materia a que se refiere.

#### **N.103. LIMITES DE LOS SECTORES URBANIZABLES.**

Al iniciarse la redacción de un Plan Parcial, el Ayuntamiento podrá aceptar variaciones en la delimitación de los sectores que no supongan una modificación de la superficie total del sector superior a un 4% en más o menos de la superficie correspondiente al perímetro definido por las Normas.

Estas variaciones, que deberán justificarse debidamente, se plantearán para incluir o excluir determinadas parcelas, con el objeto de facilitar la gestión y/o la ordenación del Plan Parcial correspondiente.

#### **N.104. ENTIDADES DE CONSERVACION EN SUELO APTO PARA URBANIZAR.**

Para todos los sectores de SUELO APTO PARA URBANIZAR previstos en las presentes Normas será de obligado cumplimiento la creación de una entidad de conservación urbanística en los términos en que éstas se regulan en el Reglamento de Gestión.

#### **N.104Bis. SISITEMA DE ACTUACIÓN Y DESARROLLO.**

El sistema de Actuación para el suelo apto para urbanizar será por COOPERACIÓN.

Se fija como sistema de gestión previa a la edificación:

- Plan Parcial
- Proyecto de reparcelación
- Proyecto de urbanización

## NORMAS ESPECIFICAS PARA SUELO NO URBANIZABLE.

### TITULO XII. NORMAS DEL SUELO NO URBANIZABLE.

#### CAPITULO 20. DEFINICION AMBITO TERRITORIAL.

De acuerdo con los arts. 24 y ss. R.P., constituye Suelo No Urbanizable aquel que queda sin clasificación específica una vez efectuada la delimitación del Suelo Urbano y del suelo apto para urbanizar.

#### **N.105. ZONAS EN SUELO NO URBANIZABLE.**

Sobre el Suelo No Urbanizable, en función de sus valores agrícolas, forestales, ganaderos, de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales, y para la defensa de la fauna, la flora y el equilibrio ecológico (art. 24 b R. P.), se distinguen distintas zonas al objeto de otorgarles un determinado grado de protección (art. 91 R.P.) que conlleva una mayor o menor flexibilidad en cuanto a aprovechamientos, edificaciones e instalaciones y usos permitidos o prohibidos dentro de las distintas zonas; todo ello en función tanto de las necesidades y características del municipio, como también según las directrices del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Granada.

Las obras a realizar, derivadas de los usos permitidos en las diferentes zonas, se ajustarán a lo dispuesto en el art. 44 del Reglamento de Gestión, así la Comisión General de Urbanismo autorizará, previa a la concesión de Licencia Municipal, las obras de utilidad pública o interés social y viviendas familiares agrarias según el procedimiento del referido art. 44 del R.G.

#### **Delimitamos tres zonas:**

Zona de Protección Integral.

Zona de Protección Especial.

Zona de Protección General.

CAPITULO 21. NORMATIVA PARA CADA ZONA.

**N.106. ZONA DE PROTECCION INTEGRAL.**

Tienen esta consideración aquellas zonas que, por sus relevantes valores naturalísticos y científicos, exigen, de cara a la preservación de sus recursos, la limitación de los usos y actividades que pueden suponer transformación o merma de sus valores, buscando en cualquier circunstancia la compatibilización con las actividades tradicionales que resulten apropiadas para el mantenimiento de los valores que se pretenden proteger.

**Ambito.**

Engloba zonas de vegetación de alta montaña y espacios de vegetación boscosa autóctona (encinares y pinares) y no boscosa de interés ecológico.

**Usos Prohibidos.**

En esta zona queda prohibida la realización de cualquier actividad constructiva, ni se admite la intensificación de los aprovechamientos existentes.

Se entienden incluidas en esta prohibición:

- Las construcciones y edificaciones industriales excepto las de almacén de productos asociados a las actividades agrarias o similares.
- Los parques de atracciones.
- Aeropuertos y helipuertos.
- Viviendas aisladas de nueva planta no vinculadas a actividades productivas directas, o de servicio público, o las de guardería.
- Instalaciones publicitarias y símbolos e imágenes conmemorativas.
- La tala de árboles para la transformación de usos sin perjuicios que para el desarrollo de actividades compatibles sea necesaria la eventual corta de árboles de acuerdo con lo dispuesto en el apartado primero de usos permitidos.

**Usos permitidos.**

Se consideran usos compatibles o permitidos en estos espacios:

- La tala de árboles integrada en las labores de mantenimiento debidamente autorizadas por el organismo competente. La eventual realización de talas que puedan implicar la transformación de uso forestal del suelo requeriría en todo caso un estudio de impacto ambiental.
- Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos. En el caso de obras de desmontes, aterrazamiento y rellenos, estabulación de ganado según características del anejo 1 del P.E.P.M.F. y picifactorías será requisito indispensable la aportación de un proyecto con Estudio de Impacto Ambiental.
- Las actuaciones relacionadas con la explotación de recursos mineros, que deberán de contar siempre con la declaración de la utilidad pública y con estudio de impacto ambiental.
- Los vertederos de residuos sólidos de cualquier clase que ineludiblemente deban localizarse en estas zonas previo proyecto y realización del estudio de impacto ambiental.
- Las adecuaciones naturalísticas recreativas y los parques rurales de acuerdo a lo dispuesto en la Norma 27 del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la Provincia de Granada (P.E.P.M.F.), sobre Actividades Turísticas y Recreativas.
- Los campamentos de turismo, albergues sociales e instalaciones deportivas aisladas de acuerdo con las siguientes limitaciones:
  - No situarse a distancias mayores de 1 Km. del núcleo de población más próximo.
  - No afectar a una superficie superior al 5% del espacio protegido.
  - No deberá de implicar ninguna alteración de la cobertura arborea ni la topografía originaria de los terrenos.

### III. NORMAS URBANÍSTICAS

- Que no suponga una restricción al disfrute público del resto del espacio protegido.

En cualquier caso será preceptivo con la documentación de proyecto el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental (E.I.A.).

- La construcción de instalaciones Hoteleras de nueva planta y los usos turísticos recreativos y residenciales en edificaciones legales existentes según lo dispuesto en la Norma 27 del P.E.P.M.F. .
- Las viviendas familiares aisladas ligadas a la explotación de recursos agrarios, al entretenimiento de obras públicas y la guardería de complejos situados en medio rural. La licencia deberá ser denegada cuando se encuentre en alguna de las siguientes circunstancias:
  - La explotación a la que está vinculada se sitúa a menos de 2Km. de un núcleo de población.
  - La explotación vinculada a un uso residencial contuviera terrenos no protegidos especialmente y el emplazamiento previsto para la vivienda se encontrara en espacios protegidos.
  - El promotor no demostrara inequívocamente la condición imprescindible de la vivienda agraria para la atención de las necesidades normales de la explotación.
- Las actuaciones de carácter infraestructural que ineludiblemente deban de localizarse en estos espacios de acuerdo a lo establecido en la norma del P.E.P.M.F.. Cuando se traten de infraestructuras viarias, energéticas, hidráulicas , de saneamiento o abastecimiento o vinculadas al sistema general de telecomunicaciones será preceptiva la aportación de E.I.A.

Si estas actividades exigieran ineludiblemente algún tipo de movimiento de tierras, éste debiera estar previsto en el proyecto técnico, en el que se consignará específicamente la partida presupuestaria correspondiente destinada a la reposición de la cubierta vegetal afectada. La cuantía de esta partida presupuestaria será depositada en el Ayuntamiento del Valle del Zalabí como fianza.

#### **N.107. ZONA DE PROTECCION ESPECIAL.**

Se incluyen en esta categoría aquellas zonas en las que por su valor ecológico, productivo o paisajístico, interesa limitar la realización de actividades constructivas o transformadoras del medio, a excepción de aquellas estrictamente necesarias para el aprovechamiento de los recursos primarios y que resulten compatibles con el mantenimiento de sus características y valores protegidos.

Esta zona de Protección Especial se ha delimitado en los planos considerando tres categorías:

- Lugares de Interés Ambiental.
- Cauces o Riberas.
- Suelo Agrícola de Vega.

#### **En estos espacios se prohíbe:**

- Las actuaciones de extracción de aridos y arenas, mineras, instalaciones e infraestructura anexas.
- Industrias No agrarias incompatibles en el medio urbano.
- Las actividades recreativas, excepto las instalaciones no permanentes de restauración y aquellas otras que resulten compatibles y apoyadas en las edificaciones legalizadas existentes.
- Construcciones y edificaciones públicas vinculadas a la sanidad y a la defensa.
- Los vertederos de residuos sólidos urbanos, industriales y mineros.
- Las instalaciones de entretenimiento de las obras públicas, aero puertos y helipuertos.
- Las imágenes y símbolos conmemorativos y las instalaciones de publicidad exterior.

#### **Se consideran usos y actividades compatibles:**

- Todas las actuaciones relacionadas con la actuación de recursos vivos. Cuando se trate de tala de árboles para la transformación de usos, obras de desmonte y aterrazamientos, instalaciones agrarias de primera transformación y vertederos de residuos sólidos agrarios será requisito imprescindible la realización de E.I.A..
- Las instalaciones industriales ligadas a los recursos agrarios y sus respectivas infraestructuras de servicios.

- Las adecuaciones naturalísticas, las instalaciones de restauración no permanentes y usos turísticos recreativos en edificaciones existentes.
- Edificios públicos singulares vinculados a actividades educativas especiales relacionadas con el medio y la producción agraria, cuyo proyecto deberá incorporar el correspondiente E.I.A..
- Los usos residenciales ligados a la explotación de los recursos primarios, el entretenimiento de la obra pública y la guardería de edificaciones y complejos situados en el medio rural bajo las condiciones establecidas en la norma 38.3 h) del P.E.P.M.F.
- Las redes infraestructurales que necesariamente deban localizarse en estos espacios, de acuerdo con lo dispuesto en la norma 23 del P.E.P.M.F.. En cualquier caso será preceptivo la realización de un E.I.A..

Como norma general, si estas actividades exigieran algún tipo de movimiento de tierras, éste deberá estar previsto en el proyecto técnico, en el que se consignará específicamente una partida presupuestaria destinada a la reposición de la cubierta vegetal afectada. La cuantía de esta partida presupuestaria será depositada en el Ayuntamiento del Valle del Zalabí como fianza.

#### **N.108. ZONA DE PROTECCION GENERAL.**

Se engloban en esta zona las áreas de carácter agrícola de secano no incluidas en los suelos definidos con algún tipo de protección del municipio, como se refleja en la documentación gráfica de estas NN.SS.

##### **En estos espacios queda prohibido:**

Las construcciones y edificaciones industriales de cualquier naturaleza, excepto las incompatibles en el medio urbano que justifiquen de forma detallada, su localización y la repercusión sobre los recursos naturales y paisajísticos.

La vivienda familiar aislada destinada a guardería o vigilancia.

##### **Se consideran usos compatibles:**

Las obras e instalaciones anejas a la explotación agraria y las infraestructuras de servicio a la explotación.

Las instalaciones declaradas de utilidad pública o interés social.

La vivienda familiar agraria ligada a la explotación agraria. La licencia deberá ser denegada cuando se encuentre en alguna de las siguientes circunstancias:

- La explotación a la que esté vinculada se sitúe a menos de 2 Km. del núcleo de población.
- La superficie destinada a vivienda supere el 0'5% del total de la explotación.
- Se demuestre inequívocamente el carácter imprescindible de la vivienda agraria para la atención de las necesidades normales de la explotación.

En estos casos, excepto el primero, previo a la concesión de licencia, deberá recabarse informe de la Comisión Provincial de Urbanismo.

#### **N.109. NUCLEO DE POBLACION. DEFINICION.**

A los efectos de lo dispuesto en el art. 16 y 18 de la Ley del Suelo, se define como Núcleo de Población la agrupación de más de 10 edificaciones destinadas a vivienda, y distantes entre sí menos de 200 metros, requiriendo servicios urbanísticos comunitarios (red viaria, electricidad, saneamiento, abastecimiento, ...). No se autorizarán viviendas en S.N.U. a menos de 500 m del S.U. o del S.A.U. ni de los servicios urbanísticos.

En todo caso, en las transformaciones, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos, no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria.

#### **N.110. CONDICIONES QUE IMPOSIBILITAN LA FORMACION DEL NUCLEO DE POBLACION.**

Siguiendo las prescripciones del art. 16 L.S., establecemos las condiciones generales a que deben ajustarse las nuevas edificaciones en Suelo No Urbanizable de Protección General que imposibiliten que los núcleos rurales lleguen a formar nuevos núcleos urbanos.

**Para ello, se regulan:**

Dimensiones y características de las parcelas.  
Caracteres de las viviendas.  
Distancia a lindes de las viviendas.  
Edificabilidad y altura.

**Dimensiones y características de las parcelas.**

La parcela común mínima sobre la que podrá autorizarse la construcción de una vivienda en Suelo No Urbanizable será de una extensión de 2.500 m. en las zonas de regadío, y 10.000 m. para las zonas de secano; aunque se permite la agregación de parcelas que permita la edificación de una vivienda, siempre que las parcelas agregadas queden afectadas por la carga de no poder realizar otra edificación ni realizar una nueva agregación, para lo cual se efectuará la inscripción de la carga en el Registro, requisito este que será anterior a la concesión de licencia.

Se considera como extensión de la parcela la que tenga en el momento de la entrada en vigor de las Normas.

**Características de las viviendas.**

Estas viviendas han de estar destinadas exclusivamente al uso de vivienda agrícola. El uso de vivienda tendrá carácter familiar. Se prohíbe la edificación de varias viviendas y que contengan en su espacio exterior elementos característicos de las zonas urbanas (en altura y con medianerías al descubierto). Las viviendas tendrán una superficie construida que no podrá exceder de 150 m<sup>2</sup>.

**Distancia a lindes.**

Cada vivienda debe situarse a una distancia de 10 mts. a sus propios linderos del terreno.

**Edificabilidad y altura.**

Se adjudica la EDIFICABILIDAD "CERO", es decir, APROVECHAMIENTO NULO.

La edificabilidad resultante del cumplimiento de las estipulaciones en párrafos anteriores no podrá superar 0'2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. La altura máxima permitida es de dos plantas (7'5 m).

En relación a los usos permitidos y/o compatibles en las diferentes zonas:

- Las instalaciones turístico-recreativas, las construcciones no permanentes de restauración, las aulas de la naturaleza y los usos didáctico-científicos tendrán una altura máxima de dos plantas.
- El resto: explotación de recursos vivos, explotaciones agrarias, protección y exposición de yacimientos arqueológicos e infraestructuras de promoción pública, podrán tener una altura máxima de 2 plantas ó 7,00 m.

**N.111. EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE.**

Las viviendas diseminadas, ligadas a explotaciones agrícolas, forestales y ganaderas, o a instalaciones tradicionales de restauración, se contemplan dentro del ordenamiento urbanístico municipal mientras mantengan los usos actuales, no admitiéndose cambio o intensificación de estos usos fuera de las normas de explotación establecidas para cada categoría de Suelo No Urbanizable.

Se recomienda al Ayuntamiento del Valle del Zalabí la realización de un inventario de estas edificaciones destinadas a vivienda familiar y sus anejos, a fin de desarrollar adecuadamente las determinaciones sobre edificación en Suelo No Urbanizable contenidas en estas Normas.

A las construcciones autorizadas en suelo no urbanizable serán de aplicación las disposiciones que sobre adaptación al ambiente se establecen en el art. 138 b de la Ley del Suelo, debiendo guardar la armonía con la arquitectura popular.

En las edificaciones existentes en suelo no urbanizable se podrán efectuar obras de rehabilitación y conservación, así como de ampliación siembre que no se aumente la superficie total en más de un 50% de la superficie construida existente, todo ello de acuerdo con lo establecido en el título XII de las presentes normas urbanísticas.

### III. NORMAS URBANÍSTICAS

No serán consideradas obras de rehabilitación de edificios existentes en este suelo aquellas en las que la edificación presente ruina en el 80 % de la edificación; en este caso la supuesta rehabilitación será tramitada como obra nueva en suelo no urbanizable.

#### **N.112. EDIFICACIONES DE APOYO AGRÍCOLA EN LAS ERAS DE CHARCHES.**

Las eras de charches se sitúan en la parte superior del municipio, siendo muy habitual la existencia de un cobertizo de apoyo agrícola, como se puede apreciar en el cartografía.

Se pretende adoptar una ordenanza particular que regule la construcción de estos cobertizos y que se ejerza un control sobre la proliferación indiscriminada de los mismos.

Se limitan las construcciones de cobertizos a *UNA POR ERA*, con una superficie máxima de 40 m<sup>2</sup> y un cuerpo de alzada y/o 3 metros de altura. No se permitirá anexionar cobertizos en eras contiguas, debiendo ser obligatoriamente edificaciones exentas.

Los paramentos exteriores se ejecutarán mediante muros de piedra vista o fábricas enfoscadas y encaladas, la cubierta se resolverá mediante teja curva, pizarra o launa, quedando prohibido el uso de chapas metálicas o de fibrocemento.

#### CAPITULO 22. REGIMEN JURIDICO DE CARACTER GENERAL.

#### **N.113. LEGISLACION SECTORIAL APLICABLE.**

Sin perjuicio de la necesidad de obtener la licencia urbanística correspondiente, de acuerdo con lo exigido en las Normas, la realización de actividades agrícolas, ganaderas, forestales, mineras, etc., seguirá sujeta a los requisitos exigidos en la Legislación Sectorial aplicable según la materia de que se trate o la zona en que se desarrolle; la obtención de dicha autorización administrativa no eximirá de la obtención de la correspondiente licencia municipal ni prejuzgará la concesión de la misma.

#### **N.114. INFRACCIONES URBANISTICAS EN S.N.U.**

La vulneración de estas normas podrá tener la consideración de infracción urbanística, siendo de especial aplicación las disposiciones de los arts. 40 y 42 R.D.U., relativos a las infracciones en zonas verdes y espacios libres.

#### **N.115. INDEMNIZACIONES.**

Las indemnizaciones, en cuanto al uso del Suelo No Urbanizable, no generan derecho a indemnización más que cuando tengan carácter singular o extraordinario.

Tendrán carácter singular cuando afecten a un solo propietario o a un número muy reducido de propietarios y supongan un marcado carácter diferencial con respecto a los predios vecinos.

Tendrán carácter extraordinario las limitaciones de uso que impidan la continuación de los usos existentes en el momento de publicación de las Normas y no permitan su sustitución por otros usos de semejante o superior rentabilidad.

Granada, febrero 2007



Fdo. FRANCISCO JESUS SANCHEZ MARTINEZ, arquitecto