

### 3. Otras disposiciones

#### CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

*Resolución de 3 de septiembre de 2020, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Jaén, por la que se dispone la publicación de la normativa de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 9 de septiembre de 1999, por la que se aprueba definitivamente las Normas Subsidiarias del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Lopera y su normativa urbanística.*

Las Normas Subsidiarias, del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Lopera fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 9 de septiembre de 1999. Dichas normas subsidiarias fueron publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Jaén, núm. 226 de 30 de septiembre de 1999, sin incluir la normativa urbanística.

Con fecha 25 de abril de 2007 y núm. 2006, ha sido inscrito el citado instrumento urbanístico en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos de esta Delegación.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

El artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, que regula las bases de régimen local, normativa vigente a fecha de aprobación del documento, preveía la publicación por los ayuntamientos, del texto de los planes urbanísticos en el boletín oficial correspondiente, no produciendo efectos a terceros hasta dicha publicación.

El Tribunal Supremo unificó su criterio en Sentencia 7 de febrero de 1994 (RJ 1994, 1434) en el sentido de que la exigencia de publicación del texto íntegro, del artículo 70.2 de la LBRL, debía entenderse referida a las Normas Urbanísticas de los Planes, y que es de aplicación no sólo a los planes cuya aprobación definitiva corresponde a los municipios, sino también a los planes urbanísticos aprobados definitivamente por las Comunidades Autónomas, extendiendo el ámbito de aplicación del citado artículo a todo planeamiento municipal, aun cuando sea aprobado por órgano urbanístico local.

La Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo requirió al Ayuntamiento de Lopera para que procediera a la publicación de la normativa urbanística, advirtiéndole de que en caso de no realizarla se llevaría a cabo desde la Delegación Territorial. Transcurridos los tres meses otorgados como plazo en el requerimiento no consta que haya procedido dicha publicación.

Por todo lo expuesto anteriormente, y en aras del principio de seguridad jurídica,

#### RESUELVO

Ordenar la publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de las normas urbanísticas de las Normas Subsidiarias del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Lopera, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, con fecha de 9 de septiembre de 1999, en los términos que se contiene en el siguiente anexo.

## ANEXO 1: NORMATIVA URBANÍSTICA.

## ANEXO I

## INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO.

## TITULO I: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

## CAPÍTULO 1.: NORMAS GENERALES

## SECCIÓN PRIMERA: DE LA FINALIDAD Y CAMPO DE APLICACIÓN DE LAS PRESENTES NORMAS URBANÍSTICAS

## NORMA 1: JUSTIFICACIÓN, NATURALEZA Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

1. Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Lopera se redactan en cumplimiento de lo establecido en los arts. 88 y 93 del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo, aplicación y cumplimiento de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por el Real Decreto-legislativo 1/1992, de 6 junio, Ley 1/97 y Ley 6/98.

2. Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Lopera constituyen el instrumento legal de ordenación integral del territorio municipal y definen y regulan el régimen jurídico-urbanístico del suelo, y de la urbanización, edificación y uso del mismo.

3. Las presentes normas serán de aplicación obligatoria en todo el término municipal de Lopera, sobre el que el Ayuntamiento ejerce su competencia dentro de las disposiciones legales en vigor, y afectarán al planeamiento urbanístico y su desarrollo, incluidos los proyectos de urbanización y de edificación, tanto privados como de carácter público, así como a toda clase de actuación urbanística que se pretenda realizar.

## NORMA 2: DERECHO SUPLETORIO.

En lo no previsto por estas Normas, regirá el marco normativo vigente en Andalucía, Ley 6/1998 sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones, Ley 1/1992 Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, asumido como derecho propio para Andalucía con la Ley 1/1997 por el que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de régimen de suelo y ordenación urbana, y Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina urbanística, Normas Subsidiarias de Ámbito Provincial, Ley de Carreteras y su Reglamento, Legislación del Régimen Local y el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la provincia de Jaén.

## SECCIÓN SEGUNDA: DE LA OBLIGATORIEDAD Y COMPETENCIA.

## NORMA 3: OBLIGATORIEDAD DEL CUMPLIMIENTO.

1. Toda actuación urbanística o edificatoria tanto definitiva como provisional que se pretenda ejecutar en el T.M de Lopera deberá ajustarse en sus determinaciones y características a lo dispuesto en las presentes normas urbanísticas, de acuerdo con lo dispuesto en los arts. 131 a 137 de la vigente Ley del Suelo.

2. La Corporación Municipal estará obligada a imponer, de acuerdo con la legislación urbanística vigente, el estricto cumplimiento de lo dispuesto en las presentes Normas Subsidiarias Municipales según lo establecido en la siguiente norma.

## NORMA 4: COMPETENCIAS URBANÍSTICAS DEL AYUNTAMIENTO.

Son competencia urbanística del Ayuntamiento todas las facultades de índole local que no estén atribuidas por la Ley o estas normas a otros organismos.

1. De Planeamiento y Régimen del Suelo. Es competencia del Ayuntamiento:

- Gestionar, fomentar, coordinar y controlar la redacción de los Planes Parciales, Planes Especiales de Reforma Interior, Estudios de Detalle necesarios en el desarrollo de estas normas para el ordenamiento urbanístico del T.M. en los plazos previstos en la Ley del suelo 1/1992.
  - Practicar el control sobre la utilización racional del suelo en congruencia con la base de utilidad pública e interés social de la propiedad.
  - Ejercer una política activa del suelo mediante el incremento del patrimonio del suelo municipal, la regulación del mercado de terrenos y la justa distribución a los afectados de las cargas y beneficios derivados del Planeamiento.
  - Controlar la adquisición gradual de facultades urbanísticas y, en su caso, y con carácter facultativo, activar la expropiación en los supuestos de incumplimiento de plazos para urbanizar y edificar.
  - Ejercer el derecho de tanteo y retracto conforme establece la Ley 1/1992.
2. Del uso del suelo y la edificación. Son competencias del Ayuntamiento en estos aspectos:
- Prohibir los usos no contemplados o ajustados a las presentes normas y supletorios.
  - Intervenir en el uso y construcción de fincas.
  - Cuidar la adecuación de las actuaciones a la normativa vigente.
  - Disponer los medios necesarios para facilitar el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la Ley y de estas Normas.
  - Ejercer una política activa de viviendas para aprovechar al máximo el patrimonio inmobiliario y favorecer la renovación de edificios en mal estado.

### SECCIÓN TERCERA: DE LA VIGENCIA, REVISIÓN Y MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

#### NORMA 5: VIGENCIA

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal entrarán en vigor el día siguiente de la publicación en el B.O.P de su aprobación definitiva y tendrán una vigencia indefinida en tanto que no sean revisadas o sustituidas por un Plan General de Ordenación Urbana, sin perjuicio de que sus determinaciones puedan ser modificadas con arreglo a lo dispuesto en las normas siguientes.

#### NORMA 6: REVISIÓN

1. La revisión de las presentes normas subsidiarias o en su caso su sustitución por un Plan General, será obligatoria cuando se de alguna de las siguientes circunstancias:

- que el censo de la población alcance 6.000 habitantes o que la evolución demográfica o económica altere las previsiones de las normas incidiendo sustancialmente sobre la ordenación.
- que haya sido urbanizado y edificado todo el suelo de uso residencial, y se justifique suficientemente la necesidad de su ampliación mediante un análisis detallado del estado de la demanda y oferta de viviendas.
- que se haya edificado la totalidad del suelo agroindustrial y se justifique suficientemente la necesidad de su ampliación.
- elección de un modelo territorial distinto.

2. A fin de mantener la necesaria adaptación a las circunstancias que en el futuro puedan presentarse, estas normas podrán revisarse cada cinco años.

No obstante, si las actuaciones urbanísticas en el suelo apto para la urbanización, en zona contigua al suelo urbano, alcanzasen a más del 50% del señalamiento inicial, podrá anticiparse la revisión de las normas en aquellos puntos que se consideren oportunos, siendo el mismo procedimiento que el empleado para su aprobación, y siempre que se

justifique la necesidad o conveniencia de la revisión anticipada, según el artículo 126 de la Ley del Suelo.

En todo caso, cuando el desarrollo urbanístico del territorio así lo aconseje, podrán sustituirse las presentes normas por un Plan General Municipal de Ordenación, tramitado conforme a las disposiciones legales.

#### NORMA 7: MODIFICACIÓN.

1 La alteración previamente justificada de alguna o algunas de las determinaciones de las presentes normas subsidiarias, siempre que no supongan la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio, o de la clasificación genérica del suelo, no exigirá la revisión del planeamiento sino que será considerada simplemente como modificación del mismo y tramitada como tal con arreglo a lo dispuesto en los arts. 128 y 129 de la Ley del Suelo, y 161 y 162 del Reglamento de Planeamiento y correcciones de la nueva Ley de Régimen Local.

2. Cuando la modificación supusiere un incremento en el volumen edificable de una zona, su aprobación requerirá la previsión de los mayores espacios libres correspondientes al aumento de la densidad de población y el voto favorable de dos tercios de los miembros de la Corporación, así como de la comisión que hubiere de acordar la aprobación inicial, provisional y definitiva, según señala el art. 128 de la Ley del Suelo y legislación del régimen local.

3. Si la modificación de las presentes normas afectase a la delimitación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres determinados por ellas, deberá ser aprobada por el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, de acuerdo con lo establecido en el art. 129 de la Ley del Suelo.

4. En ningún caso la modificación puntual de las vigentes normas subsidiarias supondrá interrupción de los plazos previstos en la Ley 1/1992 para urbanizar y edificar en aquellas zonas que no se viesan afectadas por la modificación puntual en cuestión.

#### NORMA 8: INTERPRETACIÓN DE LOS DOCUMENTOS DEL PLANEAMIENTO.

1. La interpretación de las disposiciones y determinación de las Normas Subsidiarias se efectuará en función del contenido de la totalidad de los documentos que lo integran.

2. En los supuestos de discrepancia entre los documentos gráficos, prevalecerá la de mayor escala.

3. Si se produjese discordancia entre lo grafiado en los planos y el contenido del texto de la Memoria y Normativa Urbanística, prevalecerá siempre éste último y, en todo caso, la solución más favorable al mejor equilibrio entre el aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos. No obstante ello, en lo relativo a cotas, superficies, etc, se atenderá siempre a las mediciones que se deduzcan de la realidad, a pesar de lo que se desprenda de los planos y del texto literario.

4. En los casos previstos en estas normas, así como su interpretación y aplicación, serán objeto de resolución motivada por el Ayuntamiento, previo los informes técnicos y jurídicos pertinentes, además de cualquier otro que se estime oportuno, sin perjuicio de los recursos que las leyes establezcan contra los acuerdos y resoluciones municipales.

### CAPÍTULO 2: NORMAS DE PLANEAMIENTO, TRAMITACIÓN Y CLASIFICACIÓN.

#### SECCIÓN PRIMERA: DE LAS NORMAS DE PLANEAMIENTO Y CLASIFICACIÓN.

#### NORMA 9: DEFINICIONES Y TERMINOLOGÍA.

A los efectos de estas Normas, se entenderán aplicables los siguientes conceptos:

**NORMAS URBANÍSTICAS:** Disposiciones que regulan el régimen jurídico y las facultades de la propiedad del suelo a efectos de su protección, uso, ordenación,

urbanización, edificación y destino de las edificaciones y que son de estricto cumplimiento para las actuaciones que exijan autorización, aprobación, legislación, calificación, etc.

**ORDENANZAS:** Normativa detallada que regula las condiciones a que debe ajustarse la edificación, o cualquier otra actividad sometida a licencia.

**ZONA:** superficie definida por criterios homogéneos de planeamiento o de uso global y referida únicamente a este ámbito

**SECTOR:** superficie definida por un tratamiento homogéneo en lo que se refiere a condiciones de tramitación del planeamiento parcial o especial, es por tanto referido a las áreas aptas para urbanizar.

**POLÍGONO:** superficie definida como unidad operativa de redacción de planes y desarrollo del planeamiento, y salvo fraccionamiento con los requisitos previstos en estas normas, de repartos de cargas a efectos de reparcelación.

**ÁREA DE REPARTO:** Ámbito que engloba las diversas superficies que, con idéntica clasificación, aún cuando su calificación pueda ser heterogénea, permite el reparto justo y equitativo de cargas y beneficios derivados del planeamiento.

**UNIDAD DE EJECUCIÓN:** Cada uno de los ámbitos, continuos o discontinuos en que puede dividirse un área de reparto, de manera que permitan el cumplimiento de los deberes de cesión equidistribución y urbanización en la totalidad de la superficie.

**PLAN PARCIAL:** Instrumento de ordenación del suelo urbanizable o de áreas aptas para la urbanización, cuyo contenido fija, no sólo dicha ordenación sino el sistema de actuación y los plazos para su realización. Los planes parciales de ordenación tienen por objeto en el suelo clasificado como apto para urbanizar desarrollar, mediante la ordenación detallada de una parte de su ámbito territorial, las Normas Subsidiarias de Planeamiento. Las determinaciones de los planes de ordenación serán las que se fijan en el art. 83.2. de la Ley del Suelo.

**PLAN ESPECIAL:** Los planes especiales son instrumentos de ordenación del suelo que podrán presentar las siguientes finalidades:

- 1) Desarrollo del sistema de comunicaciones y sus zonas de protección, de los sistemas de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes y del sistema de equipamiento comunitario para centros y servicios públicos y sociales a nivel de Normas Subsidiarias.
- 2) Ordenación y protección de recintos y conjuntos arquitectónicos, históricos y artísticos.
- 3) Reforma Interior del suelo urbano.
- 4) Protección de recintos y conjuntos histórico-artísticos.
- 5) Saneamiento de las poblaciones.
- 6) Mejora de los medios urbanos, rural y natural.
- 7) Cualesquiera otras finalidades análogas.

Igualmente, y para las unidades de ejecución en que se recomiende por ausencia de previsiones detalladas oportunas en las normas subsidiarias, podrán redactarse planes especiales con las siguientes finalidades:

- 1) Establecimiento y coordinación de infraestructuras básicas relativas al sistema de ocupaciones, al equipamiento comunitario y centros públicos de notorio interés general, abastecimiento de agua y saneamiento y a las instalaciones y redes necesarias para suministro de energía, siempre que estas determinaciones no exijan la previa definición de un modelo territorial.
- 2) Protección, catalogación, conservación y mejora de los espacios naturales del paisaje y del medio físico rural, del medio urbano y en sus vías de comunicación.

Concretamente, y para el desarrollo de los Planes Especiales de Reforma Interior en suelo urbano, se estará a lo dispuesto en el art. 85 de la Ley del Suelo.

**ESTUDIO DE DETALLE:** Instrumento complementario de ordenación urbana, que está basada en otra figura superior de planeamiento y que normalmente se refiere a detalles de alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes, art. 91 L.S.

**ÁREA PARA URBANIZAR:** Área de situación urbanística homogénea que debe ser objeto de planeamiento conjunto. Suele servir de límite a los planes parciales.

**PARCELA:** Es toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial. En función del destino urbanístico de los terrenos, una parcela podrá ser: rústica o con destino urbano.

Son parcelas rústicas las que se adscriben a explotaciones agropecuarias, actividades extractivas o a cualquier otro de los usos admisibles en suelo no urbanizable.

Son parcelas con destino urbano, los lotes de suelo edificables, delimitados con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y edificación, conferir autonomía a la edificación por unidades autónomas de construcción, servir como marco de referencia a los índices de densidad y aprovechamiento y asegurar la unidad mínima de construcción.

La parcela resultante del planeamiento no será necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.

**PARCELA MÍNIMA:** Es la establecida por el planeamiento sobre la base de las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para una zona, por considerar que las unidades que no reúnen las condiciones de forma o superficie marcadas como mínimas, conducirían a soluciones urbanísticas inadecuadas.

**SOLAR:** es toda parcela apta para la edificación urbana con las condiciones mínimas establecidas en el art. 14 de la Ley del Suelo

**PARCELA EDIFICABLE:** es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales del casco urbano o de los planes parciales o especiales, incluyendo en su ámbito los espacios para accesos, aparcamientos y áreas de juego propios del edificio o conjunto de edificios que pueden construirse en la misma.

**FACHADA:** lindero de un solar con un espacio público o libre y expresada mediante alineación oficial y, en su caso, el retranqueo.

**FONDO DE EDIFICACIÓN:** es la máxima distancia, medida ortogonalmente al plano de fachada, que pueden alcanzar las edificaciones o parte de ellas según el caso.

**EDIFICABILIDAD:** es el índice, expresado en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, cuya aplicación sobre la superficie del área, polígono o sector (edificabilidad global) o de solar (edificabilidad neta) permite obtener la superficie construida en metros cuadrados.

**APROVECHAMIENTO:** es la medida de la superficie edificable (edificabilidad) permitida en una determinada área de suelo, expresándose en cifras relativas a la superficie del solar en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (aprovechamiento neto), o a la de área, polígono o sector (aprovechamiento global). A efectos de medición se computará toda la edificación, incluso los cuerpos volados por encima del nivel de la rasante, con las siguientes salvedades:

- computarán las terrazas cerradas lateralmente y superiormente
- las terrazas cerradas lateralmente computarán un 50% de su superficie.

**APROVECHAMIENTO TIPO:** medida de la superficie edificable en un área de reparto.

**ALINEACIONES OFICIALES:** son las que se fijan en las presentes normas, bien por las existentes, o definidas, en su caso, por los instrumentos que desarrollan las normas.

**ALINEACIONES INTERIORES:** son las líneas que limitan el fondo de los edificios, dejando un espacio libre interior de parcela o manzana.

**ALINEACIONES EXTERIORES:** son las que en las normas fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores, vías, calles y plazas.

**ALINEACIONES DE PARCELA:** son las líneas que delimitan en una parcela la superficie edificable.

**DISTANCIA ENTRE EDIFICACIONES:** es la distancia mínima existente entre las fachadas enfrentadas de dos edificaciones, medidas sobre un eje perpendicular a dichas fachadas y desde cualquier punto de las mismas. En el caso de que no exista un eje perpendicular entre las dos fachadas, se considerará como distancia entre edificaciones la mínima existente entre el punto más desfavorable de cualquier hueco de ventilación, iluminación o acceso de cada edificio con cualquier punto de la fachada del otro.

**RETRANQUEO:** es la medida de la separación entre las alineaciones exteriores de una parcela y las oficiales.

**RASANTE:** es la cota vertical en cada punto de la alineación. A efectos de medición de altura de la edificación se utilizará la rasante que corresponda al punto medio de la longitud de la fachada correspondiente.

**ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:** será la distancia comprendida entre la rasante de la acera y la cara inferior del último forjado, en el punto medio de la fachada.

**ALTURA DE PLANTA:** será la distancia comprendida entre el suelo y el cielo raso, terminados, en el interior de los edificios.

**ALTURA DE LA PLANTA BAJA:** será la distancia existente entre la rasante y el forjado de la primera planta (cara interior).

**SUPERFICIE OCUPADA:** es la superficie de terreno comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de la superficie edificada de cualquier planta. Las construcciones subterráneas destinadas a aparcamiento no se computarán a estos efectos.

**SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA:** la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas del edificio, sin excepción alguna, medidas dentro de los límites perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores, y en su caso, por los ejes de las paredes medianeras.

**VOLUMEN TOTAL EDIFICADO:** es el comprendido entre los elementos constructivos de cerramientos o cubierta de todas las plantas, sean o no enterradas. Se excluyen del volumen las cubiertas inclinadas no practicables, así como los sótanos y los semisótanos destinados única y exclusivamente a garaje y aparcamientos privados e instalaciones en general.

**EDIFICACIÓN AISLADA:** es la situada en parcela independiente y generalmente sin solución de continuidad con otras edificaciones. Puede ser aislada propiamente dicha o bien pareada.

**EDIFICACIÓN CERRADA:** es aquella que ocupa todo el frente de la alineación de la parcela a las calles, plazas o espacios libres, y en su caso, el patio de manzana, sin perjuicio de los retranqueos que en cada caso se permitan y/o adopten. Sus alineaciones interiores forman o no un patio interior a la manzana que podrá ser mancomunado, de luces o público.

**EDIFICIO EXCLUSIVO:** es aquel que en todos sus locales se desarrollan actividades comprendidas en el mismo uso.

**PATIO DE MANZANA:** es el espacio libre delimitado por las alineaciones oficiales interiores.

**SÓTANOS Y SEMISOTANOS:**

1. Se entiende por sótanos la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

2. Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

3. Sin embargo, si por configuración del terreno existen zonas en las que el pavimento de los locales queda por debajo de la rasante de la acera o terreno, no se calificará como semisótano la faja de los 10 mts de fondo máximo, contada a partir de las fachadas en que se da esta circunstancia.

**NORMA 10: CLASIFICACIÓN DEL SUELO.**

Las presentes normas subsidiarias en cumplimiento del art. 9, R.D.L 1/92, de 26 de junio, clasifican en todo el territorio municipal el suelo en:

- a) suelo urbano ,
- b) suelo apto para urbanizar (áreas aptas para urbanizar) ,
- c) suelo no urbanizable.

Con arreglo a lo dispuesto en los arts. 91.b y 93 del Reglamento de Planeamiento y siguientes normas. La definición gráfica está contenida en el Plano de Ordenación: Clasificación del Suelo en el T.M. Estructura general y orgánica del territorio.

**NORMA 11: SUELO URBANO.**

Constituirá el suelo urbano, según la representación gráfica que figura en los planos correspondientes, conforme al art. 10 de la Ley del Suelo:

a) los terrenos que se incluyen como urbanizados por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica con las adecuadas características.

b) los terrenos que, sin estar urbanizados, se incluyen en la delimitación gráfica, por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación en las dos terceras partes de su superficie.

c) los que, en ejecución de estas normas, lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refieren los párrafos anteriores, bien por desarrollo de las unidades de ejecución, bien por los correspondientes planes parciales.

**NORMA 12: SUELO APTO PARA URBANIZAR.**

Constituirán el suelo apto para urbanizar los terrenos en que puede urbanizarse con arreglo a las prescripciones de estas Normas y estar caracterizado para ser destinados a soporte de crecimiento urbano, y que se encuentran representadas en los planos de ordenación.

**NORMA 13: SUELO NO URBANIZABLE.**

Constituirá el suelo no urbanizable:

1. Los terrenos que deban incluirse en esta clase por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con los planes de ordenación territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, culturales, de riesgos naturales, acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de la sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

2. Los que estas normas consideran necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero, o por sus riquezas naturales, así como aquellos otros que considera inadecuados para el desarrollo urbano.

**SECCIÓN SEGUNDA: NORMAS DE ACTUACIÓN Y DE DESARROLLO****NORMA 14: TIPOS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.**

1. La ejecución de estas normas corresponde al Ayuntamiento de Lopera sin perjuicio de la participación de los particulares en dicha ejecución, según lo dispuesto en la vigente Ley del Suelo.

2. La actuación urbanística se llevará a cabo a través de planes parciales, estudios de detalle, proyectos de urbanización, planes especiales y parcelaciones y reparcelaciones, según el tipo de suelo y situaciones previstas en la Ley del Suelo.

3. Los instrumentos de planeamiento que figuran en las presentes normas se redactarán, tramitarán y ajustarán a las disposiciones vigentes contenidas en la Ley del Suelo y los reglamentos de planeamiento y gestión urbanística.

**NORMA 15: ACTUACIONES EN SUELO URBANO.**

1. En los terrenos urbanizados comprendidos en el suelo urbano podrá actuarse a través de proyectos de urbanización o de edificación con las consideraciones establecidas



en el capítulo III del Título I de la Ley 1/1992 sobre obtención de los aprovechamientos permitidos y derechos y deberes de los propietarios.

2. En los terrenos sin urbanizar comprendidos en áreas consolidadas de suelo urbano, será preciso, con carácter previo o simultáneo a la actuación tramitar el proyecto de urbanización y proyecto de compensación según lo previsto en las normas particulares y consideraciones del capítulo I del Título IV de la Ley del Suelo y apartado 4 siguiente.

3. En el resto del suelo urbano, cuando no se trate de actuaciones aisladas, las operaciones urbanísticas se llevarán a cabo a través de las unidades de ejecución definidas en el correspondiente documento gráfico y normas complementarias.

4. Se redactarán estudios de detalle para desarrollar aquellas unidades de ejecución urbanística en que dicho instrumento se prevea en las fichas de planeamiento y cuando sea necesario precisar alineaciones y rasantes, así como ordenar volúmenes con la finalidad prevista en el art. 91 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Para el desarrollo de las unidades de ejecución será preciso:

- a) Aprobación del correspondiente estudio de detalle que concrete la ordenación pormenorizada de la unidad de ejecución cuando así esté previsto.
- b) Redacción del correspondiente proyecto de reparcelación o compensación para la distribución justa entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.
- c) Proyecto de urbanización y realización de las obras señaladas en el art. 59 del Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo.
- d) Edificación de las parcelas que merezcan la condición de solar definida en el art. 14 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

#### NORMA 16: ACTUACIONES EN SUELO APTO PARA URBANIZAR.

El desarrollo de las determinaciones de estas normas en el suelo apto para urbanizar se llevará a cabo a través de los correspondientes planes parciales y proyectos de urbanización, con las condiciones que, el área de reparto definida para este tipo de suelo, se establecen en las presentes normas subsidiarias.

#### NORMA 17: ACTUACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.

Las actuaciones en los terrenos que se clasifican como suelo no urbanizable en estas normas, se llevarán a cabo, conforme al régimen establecido en las normas correspondientes del presente proyecto, así como en los arts. 16 y 17 de la Ley del Suelo y 44 y 45 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Podrán formularse planes especiales con las finalidades establecidas en el artículo 84 del Texto Refundido de la Ley del Suelo cuando así se estime oportuno por los organismos competentes.

#### SECCIÓN TERCERA: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

#### NORMA 18: RÉGIMEN URBANÍSTICO Y DELIMITACIÓN DEL CONTENIDO DE LA PROPIEDAD.

Sin perjuicio de las especificaciones técnicas sobre construcción que figuran en las normas de edificación, las actuaciones en el territorio de este municipio estarán sujetas al régimen urbanístico que se contiene en las siguientes normas.

La ordenación del uso de los terrenos y construcciones no conferirá derecho a indemnización conforme a lo dispuesto en el capítulo 2º del Título III y norma 59 de las presentes normas.

**NORMA 19: RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL DEL SUELO URBANO Y ÁREAS APTAS PARA LA URBANIZACIÓN.**

1. Para suelo urbano y áreas aptas para urbanizar, la aprobación definitiva del presente planeamiento determina el deber de los propietarios afectados a incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio en las condiciones y plazos previstos por el planeamiento y vigente Ley 1/1992.

2. Los propietarios afectados por una actuación urbanística en suelo urbano o apto para urbanizar están obligados a llevar a efecto las cesiones gratuitas de terrenos establecidos en la Ley del Suelo en los términos que resulten de las presentes normas subsidiarias y de cada uno de los planes que lo desarrollen.

3. La ejecución del planeamiento corresponde al municipio sin perjuicio de la atribución de competencias a órganos específicos y de la participación de los particulares de dicha ejecución en los términos establecidos por la legislación aplicable.

**NORMA 20: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO.**

1. El suelo urbano no podrá ser edificado hasta que la respectiva parcela merezca la condición de solar por contar con los servicios de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público y pavimentación, estén señaladas las alineaciones y rasantes y se otorgue la preceptiva licencia.

2. Los propietarios de terrenos en suelo urbano están obligados a ceder gratuitamente los terrenos precisos a los fines señalados en el art. 20 de la Ley del Suelo, costeara la urbanización y edificar los solares en los plazos previstos en estas normas.

3. La parcela de suelo urbano que no mereciere la condición de solar por no contar con los servicios señalados en el apartado 1 de la presente norma, podrá no obstante edificarse, siempre que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las garantías siguientes:

- Presentar Proyecto de Urbanización con alineaciones y rasantes y demás prescripciones técnicas que se establezcan.
- Prestar fianza por un importe total del 6% del presupuesto de las obras de urbanización en la parte que le corresponda, según el artículo 40.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- Compromiso de no transmitir la propiedad de la edificación que se pretenda construir hasta que las obras de urbanización no sean recibidas y sujetarse a lo dispuesto en el artículo 22 y ss. de la Ley del Suelo, y 40.1.c del RGU.
- Cesión de las superficies obligatorias, libres de cargas y gravámenes.

4. La ordenación del uso de los terrenos y construcciones no conferirá derecho a indemnización conforme a lo dispuesto en el capítulo 2º del Título III y norma 59 de las presentes normas.

**NORMA 21: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR.**

1. En las áreas aptas para la urbanización será indispensable la aprobación del correspondiente plan parcial, no pudiendo realizarse ningún tipo de actuación urbanística, de edificación, de uso del suelo o parcelación, hasta tanto no se produzca la aprobación definitiva del mismo por el órgano competente para otorgarlo.

2. Los propietarios de terrenos incluidos en suelo apto para urbanizar tendrán derecho al 90% del aprovechamiento del área de reparto en la que se encuentre, calculado en la forma prevista en los artículos 96 y 97 de la LS. Además los terrenos no podrán destinarse a usos o aprovechamientos distintos a los señalados en estas normas.

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

- a) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento en el plazo máximo de 4 años a partir de la aprobación del plan parcial:

- los terrenos destinados a dotaciones públicas en proporciones no inferiores a las señaladas en el anexo del reglamento de planeamiento así como la superficie total urbanizada de los viales y restantes servicios públicos.
- el 10% de aprovechamiento tipo del sector en que se encuentren los terrenos, totalmente urbanizado.
- b) costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo máximo de 3 años a partir de la aprobación definitiva del plan parcial.
- c) solicitar licencia de edificación, previo cumplimiento de los deberes urbanísticos, en el plazo máximo de 2 años.
- d) edificar los solares en los plazos establecidos en la respectiva licencia y dentro del plazo de 4 años.

Estos plazos podrán ser prorrogados por el Ayuntamiento, previa justificación de su necesidad.

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

3. Los propietarios de cada clase de terreno o edificación, deberán destinarlos al uso previsto por el planeamiento y mantenerlos en condiciones de seguridad. Todo ello conforme a la legislación aplicable y presentes normas subsidiarias.

#### NORMA 22: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Los terrenos comprendidos en suelo no urbanizable estarán sujetos a las limitaciones siguientes:

- 1) Deberán respetarse las incompatibilidades de usos señalados en estas normas.
- 2) No podrán realizarse otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca, así como las construcciones e instalaciones vinculadas al entretenimiento y servicio de las obras públicas. Además podrán autorizarse edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población, todo ello con sujeción a las condiciones y procedimientos señalados en el arts. 15, 16 y 17 de la Ley del Suelo.
- 3) Los tipos de construcciones serán adecuados a su condición de aislada conforme a las normas 129 y 130 sobre edificación.
- 4) En las transferencias de propiedad, divisiones, segregaciones de terrenos rústicos no podrá efectuarse fraccionamiento en contra de lo que dispone la norma 129 y 130.
- 5) En el suelo no urbanizable de protección se estará a lo dispuesto en su normativa específica.

#### NORMA 23: FACULTADES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO Y ÁREAS APTAS PARA URBANIZAR.

El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la obtención de las siguientes facultades, que se desarrollan en las normas 24 a 27.

1. A urbanizar: facultad de dotar a un terreno de los servicios urbanísticos necesarios para obtener la condición de solar.
2. Al aprovechamiento urbanístico: facultad consistente en la atribución a los propietarios afectados por una actuación urbanística de los usos e intensidades susceptibles de adquisición privada o su equivalente económico.
3. A edificar: facultad consistente en poder materializar el aprovechamiento urbanístico anterior.
4. A la edificación: consistente en la facultad de incorporar al patrimonio la edificación una vez ejecutada conforme a la licencia obtenida en su día acorde con la legislación urbanística.

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

**NORMA 24: DERECHO A URBANIZAR.**

1. La adquisición del derecho o facultad de urbanizar requiere la aprobación del planeamiento preciso en cada clase de suelo. A tal fin, se entiende como derecho a urbanizar a la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras fijadas por el planeamiento.

2. El planeamiento preciso en cada clase de suelo será:

a) En suelo urbano: normas subsidiarias y, en su caso, planes especiales de reforma interior

b) En área apta para urbanizar: normas subsidiarias y plan parcial

3. El expresado derecho sólo se adquiere con la aprobación definitiva de los instrumentos más específicos.

4. El ejercicio al derecho a urbanizar requiere, cuando proceda, la aprobación de estudio de detalle, proyecto de urbanización u otro instrumento previsto por las presentes normas subsidiarias.

5. Los propietarios afectados deberán presentar dichos instrumentos en los plazos previstos en la Ley 1/1992 o, en su caso, en las normas específicas para cada tipo de suelo, siempre conforme a la anterior.

6. El derecho a urbanizar los terrenos incluidos en una unidad de ejecución se extinguirá, caso de realizarse por un sistema de gestión privada, si la urbanización efectiva de los mismos o el cumplimiento de los deberes no se realizase en los plazos previstos en estas normas subsidiarias

**NORMA 25: DERECHO AL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.**

1. Es aquella facultad consistente en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística del uso e intensidades susceptibles de apropiación privada.

2. El derecho del aprovechamiento urbanístico se adquiere con el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los siguientes plazos:

Actuaciones asistemáticas en suelo urbano: 4 años desde la aprobación del planeamiento.

Actuaciones sistemáticas en suelo urbano: 4 años desde la aprobación del planeamiento o 4 años desde la delimitación de la unidad de ejecución (excepto normas particulares).

Actuaciones en suelo apto para urbanizar: 4 años desde la aprobación del plan parcial

3. Cumplidos los plazos y debidamente acreditado por los propietarios, la administración actuante expedirá el correspondiente certificado.

4. El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación en suelo urbano será:

En suelo no incluido en unidades de ejecución: El aprovechamiento permitido en las NN.SS según las zonas, sin perjuicio de la regulación general que, en desarrollo de lo dispuesto en el artículo 27.4 de la Ley del Suelo con relación a la Disposición Transitoria Primera del T.R. de la Ley, se lleve a cabo por la Comunidad Autónoma Andaluza.

En suelo urbano incluido en Unidad de Ejecución: El 90% del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución correspondiente.

5. En las áreas aptas para urbanizar, el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno será el resultado de referir a su superficie el 85% del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre.

6. En los supuestos de expropiación en este tipo de suelo, el aprovechamiento tipo susceptible de apropiación será del 50% del correspondiente.

7. El aprovechamiento urbanístico se concretará:
- a) En terrenos incluidos dentro de unidades de ejecución:
    - a.1: adjudicación de parcelas aptas para edificación debidamente compensadas,
    - a.2: compensación económica sustitutiva.
  - b) En suelo urbano: en la misma parcela, cuando no se prevean mecanismos especiales de permuta.
8. El derecho de aprovechamiento urbanístico se reducirá un 50% si no se solicita licencia en el plazo fijado por el planeamiento.
9. El plazo de obtención de licencia una vez adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico será de 2 años desde el requerimiento que se haga al propietario.
10. Cuando se incumplan estos plazos deberá dictarse, previa audiencia del interesado, resolviendo sobre la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa, valorándose conforme se establece en la Ley 1/1992 y complementarias.
11. Lo establecido anteriormente será de aplicación a los solares sin edificar y a los terrenos sobre los que existan edificaciones ruinosas, en los supuestos y requisitos aplicables en la legislación y planeamiento urbanístico.
12. En suelo urbano, en terrenos no incluidos en unidades de ejecución, el derecho a aprovechamiento urbanístico se obtiene con la aprobación del planeamiento y se reduce en un 50% si no se solicita licencia municipal, previa conversión de la parcela en solar o garantía de ejecución simultánea, en el plazo de dos años desde el requerimiento que se haga a tal efecto.

**NORMA 26: DERECHO A EDIFICAR.**

1. Consistente en el derecho a materializar el aprovechamiento correspondiente.
2. El otorgamiento de licencia determinará la adquisición del derecho a edificar siempre que el proyecto fuera conforme a la ordenación aplicable.
3. La falta de adquisición del derecho a edificar por causa imputable al propietario determinará su expropiación o venta forzosa.
4. El acto de otorgamiento de licencia fijará los plazos de ejecución, interrupción máxima y finalización de las obras.
5. El derecho a edificar se extingue por incumplimiento de los plazos establecidos en la licencia, previa audiencia del interesado.

**NORMA 27: DERECHO A LA EDIFICACIÓN.**

1. Consistente en la facultad de incorporar al patrimonio la edificación ejecutada y concluida conforme a licencia urbanística otorgada si ésta es conforme a la ordenación existente.
2. Una vez concluida la edificación, ésta quedará incorporada al patrimonio del titular.
3. Los notarios y registradores de la propiedad exigirán la declaración de obra nueva en la que se haga constar el ajuste al proyecto. A tal fin será preceptivo un certificado debidamente colegiado por técnico competente director de las obras.
4. Si la edificación conforme a ordenación y amparada en licencia excediera del aprovechamiento a que tiene derecho el titular, éste o sus causa-habientes abonarán a la administración el valor urbanístico del exceso.

**SECCIÓN CUARTA: PLANEAMIENTO QUE DESARROLLA LAS NORMAS. PLANEAMIENTO Y TRAMITACIÓN.****Apartado Primero: PLANEAMIENTO QUE DESARROLLA LAS NORMAS. PROYECTOS.**

**NORMA 28: DETERMINACIONES GENERALES.**

El desarrollo de las presentes normas subsidiarias se realiza a través de: planes parciales, estudios de detalle, proyectos de urbanización, planes especiales, proyectos de parcelación y reparcelación, proyectos de edificación y proyectos de compensación.

La redacción en cada caso deberá ajustarse a lo establecido en la Ley del Suelo, capítulo III del Título IV del Reglamento de Planeamiento y condiciones que se establecen a continuación.

Según el tipo de suelo los proyectos de desarrollo serán:

- En suelo urbano:

Los estudios de detalle.

Proyectos de urbanización

Proyectos de reparcelación, compensación o expropiación.

Proyectos de edificación.

Planes especiales.

- En suelo apto para urbanizar:

Los planes parciales.

Proyectos de urbanización.

Proyectos de reparcelación, compensación o expropiación.

Proyectos de edificación.

Estudios de detalle.

Planes especiales.

- En suelo no urbanizable (en casos justificados):

Planes especiales.

Proyectos de edificación.

**NORMA 29: PLANES PARCIALES.****1.- Definición y objetivos.**

Los planes parciales tienen por objeto el desarrollo del suelo clasificado apto para urbanizar, mediante la ordenación detallada de parte de su ámbito territorial, de modo que sea posible su ejecución por los sistemas de actuación y proyectos de urbanización que procedan.

**2.- Normas generales.**

Los planes parciales respetarán todas las condiciones de delimitación, densidad, sistemas generales viario y de equipamiento y condiciones de la edificación que se especifican en estas normas para el "Suelo apto para la Urbanización", en sus diferentes sectores.

**3.- Normas de redacción.**

3.1. Redacción y ámbito: la redacción se ajustará a lo previsto en la sección 6ª del capítulo 1º del Título III del T.R. de la Ley del Suelo y a las secciones 1ª y 3ª del capítulo IV del Título II del Reglamento de Planeamiento.

El ámbito de aplicación será, como mínimo de un sector completo de los definidos en las normas y si se establece la división del territorio en polígonos, habrá de expresar con precisión la delimitación de los mismos, así como el sistema de actuación correspondiente. En ningún caso podrán modificar las determinaciones de las normas subsidiarias.

3.2. Titularidad: los planes parciales se redactarán por el Ayuntamiento, o en su caso, por los particulares, de acuerdo con el art. 136 del RP de la vigente Ley del Suelo.

**4.- Contenido.**

Habrán de contener como mínimo las determinaciones que se señalan en el artículo 83 de la LS y 45 y 46 del RP, y en especial los aspectos señalados específicamente para cada uno de los sectores que se fijan en estas normas subsidiarias, teniendo presente que deberán constituir unidades geográficas y urbanísticas que permitan un desarrollo adecuado, y tendrán las dimensiones adecuadas para permitir la reserva de las dotaciones.

**5.- Determinaciones.**

Los planes parciales, según el art. 83 de la Ley del Suelo y 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento, deberán contener las siguientes determinaciones:

- a) Asignación de usos pormenorizados y delimitación de las zonas en que se divide el territorio planeado por razón de aquellos, con asignación y ponderación relativa de los usos pormenorizados.
- b) Señalamiento de reservas para parques y jardines públicos, zonas de recreo y expansión, en proporción acorde con los valores señalados por la Ley del Suelo y sus reglamentos.
- c) Fijación de reservas de terrenos para centros culturales y docentes, en proporción mínima exigida por estas normas y reglamento de planeamiento.
- d) Emplazamientos reservados para centros asistenciales, sanitarios y demás servicios de interés público.
- e) Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto por las normas, con señalamiento de alineaciones y rasante y zonas de protección de toda la red viaria, y previsión de aparcamientos en la proporción mínima establecida por los reglamentos de la ley.
- f) Características y trazado de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos servicios que prevea el plan.
- g) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.
- h) plan de etapas para la ejecución las obras de urbanización y en su caso de la edificación.

Los planes parciales de iniciativa particular deberán contener además de las anteriores determinaciones, las siguientes:

- 1) modo de ejecución de las obras de urbanización, señalando el sistema de actuación y previsión de su conservación.
- 2) compromisos que se hubieran de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquel y los futuros propietarios, en orden a:
  - 2.1. plazos de ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios, en su caso,
  - 2.2. construcción, en su caso, de edificios destinados a dotaciones comunitarias de la urbanización, no incluidas entre las obligaciones generales impuestas por la ley,
  - 2.3. conservación de la urbanización, expresando si correrá a del Ayuntamiento, de los futuros propietarios de parcelas o de los promotores, con indicación en los dos últimos supuestos del período de tiempo al que se extenderá la obligación de conservar.

**6.- Documentación.**

Las determinaciones se establecerán en los siguientes documentos:

- 1º Memoria justificativa.
- 2º Planos de Información. escala mínima 1:2000.
- 3º Planos de proyecto. escalas de 1:5000 a 1:2000.
- 4º Ordenanzas reguladoras.
- 5º Plan de etapas.
- 6º Estudio económico-financiero.

Todo ello sujeto a los arts. 58 a 64 del Reglamento de Planeamiento.

**7.- Normas de diseño.**

El ancho y las características de los perfiles transversales de las calles, se establecerán de acuerdo con la función y velocidad específica que corresponda dentro del sistema viario. Las secciones mínimas entre cerramientos serán las siguientes:

Sendas o aceras para peatones	1,20 m
Calles peatonales	4,00 m
Calles de reparto (inclinación máx. 15%)	7,00 a 10,00 m
Calles colectoras (inclinación máx. 10%)	10,00 a 12,00 m
Arterias principales (inclinación máx. 7%)	12,00 a 20,00 m

Las previsiones anteriores en lo que respecta a las secciones mínimas podrán ser reducidas siempre que tal modificación se deba a razones topográficas debidamente justificadas.

En los planes parciales se establecerán las previsiones para aparcamientos públicos contiguos a las edificaciones y, en su caso, al margen de las bandas de circulación. La dotación mínima obligatoria para las parcelas privadas, en el interior de las mismas, será la siguiente según los usos:

Zona de viviendas	1 plaza por cada 100 m2 de edificación
Zona cívica - comerciales	1 plaza por cada 50 m2 de edificación
Locales de reunión	1 plaza por cada 10 o 20 localidades
Zonas industriales	1 plaza por cada 10 empleados
Otros usos	A justificar

#### NORMA 30: PLANES ESPECIALES.

1. Definiciones Generales: Para el desarrollo de las presentes normas subsidiarias podrán redactarse planes especiales, que tengan por objeto la regulación específica de materias sectoriales, sin buscar la ordenación integral de su territorio, y se redactarán con alguna de las siguientes finalidades:

- desarrollo del sistema general de comunicaciones y su protección, del sistema de espacios libres y del sistema de equipamiento para centros y servicios públicos.
- Protección y mejora del paisaje, de las vías de comunicación, del suelo, del medio urbano o rural.
- Saneamiento de núcleos.
- Cualesquiera de otras finalidades análogas y previstas en la ley.

2. Contenido: habrán de contener las determinaciones y documentación que se señalan en los artículo 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento, y la memoria justificativa recogerá las conclusiones del análisis urbanístico expresando los criterios para la adopción de sus determinaciones.

#### NORMA 31: ESTUDIOS DE DETALLE.

1. Definición: Los estudios de detalle, según el artículo 91 de la Ley del Suelo, son figuras de planeamiento que adaptan las determinaciones establecidas en estas normas subsidiarias para el suelo urbano y en los planes parciales y podrán formularse con cualquiera de las siguientes finalidades:

- a) Establecer alineaciones y rasantes completando las ya señaladas en suelo urbano o reajustar y adaptar las previstas.
- b) Adaptar y reajustar alineaciones y rasantes contenidas en los planes parciales, o previamente a los proyectos de urbanización, si se considerase oportuno o se determinase.

c) Ordenar volúmenes en suelo urbano o sobre la base de las prescripciones de los planes parciales y completar, en este caso, la red de comunicaciones definida en los mismos para proporcionar acceso a las edificaciones ordenadas, siempre con las vías interiores que resulten necesarias.



2. Normas Generales: Los estudios de detalle no podrán:
- Cambiar la calificación del suelo
  - Proponer la apertura de vías de uso público que no estén previstas en las normas que desarrollan o contemplan, salvo viarios interiores de uso privado.
  - Establecer nuevas ordenanzas
  - Reducir las superficies destinadas a espacios libres o del sistema obligatorio de comunicaciones.
  - Originar aumento de volumen
  - Aumentar el porcentaje de ocupación del suelo, las alturas máximas y volúmenes máximos de edificación y, en su caso, la densidad de viviendas o intensidad autorizada de uso del suelo.
  - Alterar los usos admitidos y prohibidos por el planeamiento.
3. Los estudios de detalle no podrán alterar el aprovechamiento que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito y, en ningún caso, podrán ocasionar perjuicio ni alterar la ordenación prevista para los predios colindantes.

**NORMA 32: PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.**

1. Definición: Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen la finalidad de llevar a la práctica el planeamiento general en suelo urbano no urbanizado o como desarrollo de los planes parciales.

El objeto de los proyectos de urbanización es dotar al suelo no urbanizado de los servicios completos como desarrollo de los planes parciales o simplemente de las normas subsidiarias, cuando aquellos no fueran preceptivos por tratarse de terrenos semiconsolidados. Son, pues, proyectos de obras.

Asimismo, podrán redactarse para la ejecución de los estudios de detalle y de los planes especiales de reforma interior.

2. Normas generales: En ningún caso los proyectos de urbanización podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen de suelo y edificación, sin perjuicio de que puedan efectuar adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y del subsuelo en la ejecución material de las obras que no supongan alteración sobre la ordenación o régimen del suelo en los predios afectados.

3. Documentación: Los proyectos de urbanización contendrán los documentos establecidos en el artículo 69 del RP. Todos los documentos serán tales que resuelvan la conexión con los sistemas generales de la ciudad y deberán acreditar que la capacidad es suficiente. Los proyectos de urbanización contendrán, en todo caso, un Plan de Restauración, Ambiental y Paisajístico, en el que se hará especial énfasis en la nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía, así como una descripción detallada de los métodos de implantación, diseño y mantenimiento de las especies vegetales, que habrán de adecuarse a las características climáticas y del terreno. De igual modo tendrán presente la conservación y mejora del firme de las carreteras públicas que se utilicen para el tránsito de maquinaria pesada.

4. Tramitación: La tramitación se ajustará a los artículos 92 y artículo 117 de la LS y su redacción será obligatoria para todos los polígonos de extensión del casco urbano.

**NORMA 33: PROYECTOS DE PARCELACIÓN.**

Los proyectos de parcelación tendrán el objeto de la división simultánea del suelo ordenado en lotes o parcelas para la edificación o su destino a los fines previstos en la ordenación.

- Cuando los proyectos de parcelación se redactan en desarrollo directo de las normas subsidiarias, en aquellos polígonos en que no se determine la redacción del plan parcial, la tramitación y redacción se ajustará a lo dispuesto en la LS.
- Cuando se redacten para el desarrollo de los planes parciales, estarán sujetos a lo dispuesto en los arts. 257 a 259 de la LS. En ningún caso las parcelas obtenidas podrán ser inferiores a la mínima que determinan las normas para cada uso o zona.

**NORMA 34: PROYECTOS DE REPARCELACIÓN.****Definición:**

1. Se entiende por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en un polígono o unidad de actuación para su nueva división ajustada a las presentes normas subsidiarias, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos y a la Administración, en la parte que corresponda conforme a la LS y a estas normas. La reparcelación comprende, así mismo, la determinación de las compensaciones necesarias para que quede cumplido el principio de distribución entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística. Las parcelas que se adjudiquen a los propietarios como resultante de la reparcelación sustituirán a las primitivas, sin solución de continuidad en las respectivas titularidades, a todos los efectos.

2. Las reparcelaciones tendrán por objeto:

2.1. Distribución de cargas y beneficios.

2.2. Regularización de las fincas para adaptarlas a las exigencias del planeamiento.

2.3. Determinación sobre las parcelas resultantes y en zonas aptas para la edificación del aprovechamiento que corresponde a la administración actuante.

Cualquiera de estas finalidades justifica la reparcelación aunque no concurren otras. En cualquier caso, será necesaria la reparcelación cuando las normas asignen a las fincas afectadas desigualmente en el volumen, superficie edificable, usos urbanísticos o limitaciones a cargas de propiedad (arts. 71 y 72 del RGU).

**NORMA 35: PROYECTOS DE COMPENSACIÓN.**

1. Definición: Adoptado el sistema de compensación para la gestión y ejecución de la urbanización de un polígono o unidad de ejecución por los mismos propietarios, y conforme a los criterios establecidos en las bases de actuación, la Junta de Compensación constituida formulará un proyecto de compensación cuya finalidad es el reparto justo de cargas y beneficios derivados del planeamiento.

El proyecto de compensación se formulará según los criterios definidos en el art. 157 y siguientes de la LS o en el 167 del RGU, que contendrán las determinaciones siguientes.

2. Normas Generales: el proyecto de compensación contendrá:

a) descripción de las propiedades antiguas según títulos o bien planes. Se expresarán cargas y gravámenes que las afecten, el propietario, la cuantía de su derecho y el criterio de definición y cualificación.

b) descripción de las fincas resultantes.

c) localización de los terrenos de cesión obligatoria y de las reservas que establecen las normas.

d) superficies o parcelas reservadas por la junta para el pago de los gastos de urbanización.

e) compensaciones en metálico, si proceden.

Si el propietario es único, el proyecto se limitará a expresar la localización de los terrenos de cesión obligatoria y las reservas.

3. Tramitación:

3.1. Tramitación:

a) el proyecto se someterá a la aprobación de la junta, previa audiencia de todos los afectados durante un mes.

b) cuando el propietario es único, éste formulará el proyecto de compensación.

c) una vez aprobado, el órgano administrativo procederá a otorgar escritura pública o expedir documento con el contenido que se expresa en el art. 113.1 del R.G.U.

3.2. Aprobación: La aprobación definitiva del proyecto hecha por el órgano actuante produce los mismos efectos jurídicos que la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación. Según el art. 114 del RGU se procederá a la inscripción en el Registro de la Propiedad.

Las operaciones jurídicas complementarias que sean del caso de que no se opongan al proyecto de compensación ni a la norma ejecutada, después de su aprobación, se formalizará por la junta de compensación en escritura pública o documento extendido por el órgano urbanístico, inscribiéndose en ambos casos en el Registro de la Propiedad.

**NORMA 36: PROYECTOS DE EDIFICACIÓN.**

1. Son aquellos proyectos que tienen por objeto definir las condiciones y detalles para la ejecución de obras de edificación que, ajustándose a los requisitos de las presentes normas subsidiarias y a la legislación aplicable, determinen sus características físicas, los materiales que las conforman, las instalaciones que las sirven y el acondicionamiento del entorno dentro de la parcela en que se construya, que se presenten para solicitud de licencia ante el Excmo. Ayuntamiento. deberán ir suscritos por técnico competente, siendo preceptiva su presentación ante el Ayuntamiento, para su aprobación, previa a la realización de las obras.

2. Deberán contener los documentos precisos para dejar constancia del acatamiento de la normativa urbanística.

**Apartado Segundo: NORMAS SOBRE TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO****NORMA 37: TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO Y PROYECTOS DE DESARROLLO**

1.- Tramitación Planes Parciales: El trámite administrativo a que deben ser sometidos los proyectos de Planes Parciales se realizará de acuerdo con las especificaciones descritas en los artículos 116, 118, 119, 120, 121, 122 y 124 de la Ley del Suelo, y que esencialmente son:

a) La apropiación inicial se otorgará por el Ayuntamiento que lo hubiera formulado, sometiéndolo a continuación a información pública, como mínimo durante un mes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía y publicación en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia.

El plazo para acordar sobre la aprobación inicial, o denegar, en los supuestos de planes de iniciativa particular, será de tres meses, desde la presentación de la documentación completa en el Registro Municipal.

b) A la vista de la información pública, el Ayuntamiento lo aprobará provisionalmente con las modificaciones que procedieren. Si dichas modificaciones significaran un cambio sustancial del plan inicialmente aprobado, se abrirá un nuevo período de información pública antes de otorgar la aprobación inicial.

El plazo para acordar sobre la aprobación provisional de los planes de iniciativa pública y privada no podrá exceder de un año desde la aprobación inicial.

c) Una vez otorgada la aprobación provisional, el Ayuntamiento elevará el expediente en el plazo reglamentariamente establecido al órgano competente de la Junta de Andalucía para su resolución.

d) Aprobado definitivamente el expediente se procederá a la publicación de su resolución en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Cuando los planes parciales sean de iniciativa privada requerirán la autorización municipal para su redacción y contendrán además de la relación exhaustiva de los propietarios incluidos en el sector, los anexos correspondientes, en los que se especifiquen:

a) Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas.

b) Compromisos que se contraigan entre los promotores y el Ayuntamiento en orden a asegurar la realización de las obras de urbanización.

c) Realización de las cesiones obligatorias a efectuar.

d) Relación de medios económicos con que se cuenta para hacer frente a sus obligaciones.

e) Garantía documental suficiente del exacto cumplimiento de estos compromisos.

f) Fijación del sistema de actuación.

Además, en este caso, se deberá ajustar a las mismas reglas de competencia y procedimiento que los anteriores con las particularidades siguientes, indicadas en el art. 139 del R.P:

1. Se citará personalmente para la información pública a los propietarios de terrenos comprendidos en el plan.

2. El acto de aprobación provisional y definitiva podrá imponer las condiciones, modalidades y plazos que fueran convenientes. En todo caso, la eficacia del acto de aprobación definitiva quedará condicionada a la prestación de la garantía a que se refiere el art. 46 del Reglamento de Planeamiento, ante el Ayuntamiento o, en su caso, ante la Diputación Provincial, dentro del plazo de un mes desde que se requiera para ello al promotor. Para la publicación del acuerdo de aprobación definitiva será preciso que se haya prestado la garantía a que se hace mención.

3. El acuerdo de aprobación definitiva se notificará personalmente a todos los propietarios afectados.

Todos los planos y documentos sobre los que haya recaído acuerdo de aprobación provisional serán diligenciados por el Secretario de la Corporación o funcionario autorizado del organismo que adopte el acuerdo.

2. Tramitación de los estudios de detalle: los estudios de detalle de iniciativa particular serán aprobados inicialmente por el Ayuntamiento en el plazo de tres meses.

Una vez aprobados inicialmente, se someterán a información pública durante quince días para que puedan ser examinados y presentadas las alegaciones procedentes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía y publicación en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia, notificándose personalmente a los propietarios e interesados directamente afectados por el estudio de detalle.

A la vista del resultado de la información pública, el Ayuntamiento Pleno los aprobará definitivamente con las modificaciones que resulten pertinentes.

El plazo de aprobación definitiva de los estudios de detalle será de tres meses desde su aprobación inicial, transcurrido este plazo sin comunicar la pertinente resolución, se entenderá otorgada la aprobación definitiva por silencio administrativo, siempre que dentro de este plazo haya concluido el trámite de información pública.

No habrá lugar a la aplicación del silencio administrativo si el estudio de detalle no contuviere los documentos y determinaciones establecidas por los preceptos que sean directamente aplicables para este tipo de instrumento administrativo.

Tampoco se aplicará el silencio administrativo positivo si el estudio de detalle contuviere determinaciones contrarias a la ley o a los Planes de superior jerarquía.

Los acuerdos de aprobación definitiva se publicarán en el boletín Oficial correspondiente y se comunicará a la Comisión Provincial de Urbanismo en el plazo de 10 días, así como a los propietarios e interesados directamente afectados.

3. Tramitación de los proyectos de urbanización: Los proyectos de urbanización se redactarán con la antelación necesaria para que las obras a que se refieren puedan realizarse de acuerdo con los plazos fijados en el Planeamiento vigente.

Los que sean de iniciativa particular serán informados y aprobados, en el caso que proceda por reunir los requisitos técnicos, por el Ayuntamiento en el plazo de tres meses.

Una vez aprobados inicialmente, se someterán a información pública durante quince días para que puedan ser examinados y presentadas las alegaciones procedentes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía y publicación en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia.

A la vista del resultado de la información pública, el Ayuntamiento los aprobará definitivamente con las modificaciones que resulten pertinentes, redactándose un pliego de

condiciones económico-facultativos en el que se fijarán los plazos y etapas de realización y recepción de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos marcados por la reglamentación vigente.

El plazo de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización será de tres meses desde su aprobación inicial, transcurrido este plazo sin comunicar la pertinente resolución, se entenderá otorgada la aprobación definitiva por silencio administrativo, siempre que dentro de este plazo haya concluido el trámite de información pública.

No habrá lugar a la aplicación del silencio administrativo si el proyecto de urbanización no contuviere los documentos y determinaciones establecidas por los preceptos que sean directamente aplicables para este tipo de instrumento urbanístico.

Tampoco se aplicará el silencio administrativo positivo si alguno de los documentos contuviere determinaciones contrarias a la Ley o a planes de superior jerarquía.

En los supuestos de incumplimiento de los plazos previstos en el apartado 3 del art. 119 de Ley del Suelo, el órgano competente de la Junta de Andalucía actuará por subrogación previa petición de los interesados, entendiéndose aprobados los proyectos de urbanización de forma definitiva se transcurren tres meses desde su aprobación inicial expresa en virtud de subrogación por el órgano competente de la Junta de Andalucía, sin que haya comunicado resolución expresa sobre la aprobación definitiva, o desde la presentación en el registro de la solicitud de subrogación, cuando el proyecto hubiese sido aprobado inicialmente por la administración titular, supuesto, en todo caso, el cumplimiento del trámite de información pública.

Los acuerdos de aprobación definitiva se publicarán en los boletines oficiales correspondientes.

4. Tramitación de los proyectos de edificación: La tramitación de los proyectos de edificación seguirá el siguiente esquema general sin perjuicio de que particularmente alguno de ellos sufra algún otro trámite administrativo.

- Solicitud de licencia de obras, adjuntando dos ejemplares del proyecto de edificación, la declaración del constructor, un justificante del nombramiento de la dirección técnica y el cuestionario estadístico de la edificación debidamente cumplimentado.
- Información de los documentos que componen el proyecto de edificación por técnicos competentes.
- Aprobación del proyecto por órgano competente del Ayuntamiento.
- Concesión de licencias de obras.
- Labor inspectora del Ayuntamiento, y adaptación en todos sus extremos a los documentos que componen el documento aprobado.

A la terminación de obra se presentará el correspondiente certificado fin de obra suscrito por la dirección facultativa, y se procederá a revisión final por parte de los servicios técnicos municipales, que expidiendo el certificado de 1.ª ocupación dará por concluidas definitivamente las obras, todo ello conforme el D. 283/87, de 25 de noviembre.

## TÍTULO II: NORMAS REGULADORAS DE LOS SISTEMAS.

### CAPÍTULO 1.º: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

#### NORMA 38: DEFINICIÓN Y TIPO.

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

2.- Se distinguen dos tipos de sistemas:

a) Sistemas generales: Son el conjunto de elementos integrantes de la estructura general y orgánica del territorio cuyo ámbito de utilización se ejerce a escala

municipal o superior y, en particular, se refiere a comunicaciones, equipamiento comunitario, espacios libres e infraestructuras básicas del territorio, y son los siguientes:

- 1.- De comunicaciones: Sistema general viario
  - 2.- De espacios libres.
  - 3.- De equipamiento comunitario.
  - 4.- De infraestructuras básicas.
- b) Sistemas Locales: son el conjunto de elementos cuyo ámbito de utilización, en razón de su tamaño y carácter, se limita a una parte concreta del núcleo urbano (existente o futuro), y se refieren a los usos de la red viaria, infraestructura y al denominado "equipo público" constituido por parques y jardines, áreas peatonales y equipamientos, según se define en las normas reguladoras de los usos de estas normas subsidiarias. Son, en concreto:
- 1.- Viales y aparcamientos.
  - 2.- Jardines, parques urbanos, deportes y espacios libres de expansión.
  - 3.- Servicios de interés público y social.

#### NORMA 39: SISTEMAS Y TITULARIDAD JURÍDICA DEL SUELO.

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

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

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

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

#### NORMA 40: OBTENCIÓN DE SUELO PARA SISTEMAS GENERALES.

1. Obtención de terrenos para sistemas generales en suelo urbano y no urbanizable. La obtención de los terrenos destinados a sistemas generales en suelo urbano se producirá mediante expropiación, o por cesión gratuita a cuanta de unidades de ejecución con exceso de aprovechamiento en suelo urbanizable.

2. Obtención de terrenos para sistemas generales en suelo apto para urbanizar. La obtención de terrenos destinados a sistemas generales adscritos en suelos aptos para urbanizar se producirá por ocupación directa o mediante expropiación y en la forma prevista en los artículos 202 y 203 de la Ley del Suelo.

#### NORMA 41: OBTENCIÓN DE SUELO PARA SISTEMAS LOCALES.

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

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

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

**NORMA 42: DESARROLLO DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.****1. Desarrollo y ejecución de los sistemas generales.**

- 1.- En desarrollo de las previsiones contenidas en estas normas subsidiarias, todos los sistemas generales no existentes a la entrada en vigor de la misma o incluso los ya existentes susceptibles de modificación serán objeto de redacción de planes especiales a excepción de los que, por encontrarse sobre suelo apto para urbanizar, puedan ser incluidos en planes parciales.
- 2.- En dichos planes se determinará, tanto el procedimiento para su obtención en su caso, como la normativa y condiciones de ejecución a través de los correspondientes proyecto de urbanización y edificación.
- 3.- Para la realización de las obras de urbanización, incluso para las de reforma, ampliación o mantenimiento en los ya existentes, será preceptiva la concesión de la correspondiente licencia municipal.

**2. Desarrollo y ejecución de los sistemas locales.**

- 1.- Podrán ejecutarse, en general y una vez obtenida la titularidad, por el organismo que haya de ostentarla, directamente, puesto que al estar todos ellos localizados sobre suelo urbano o apto para urbanizar en ejecución, habrá sido ya definida su normativa de uso y edificación en las correspondientes de estas normas subsidiarias o de los planes parciales de los que provengan.
- 2.- Se exceptúan los casos para los que se determine la redacción de un estudio de detalle en desarrollo de las unidades de ejecución.
- 3.- La ejecución se realizará a través de la redacción de proyectos de urbanización y/o de edificación, estando sujetos a la concesión de licencia municipal.

**NORMA 43: DEFINICIÓN Y TIPOS.**

1. Es el destinado al uso viario según se define en las normas reguladoras de los usos de esta normativa urbanística.
2. Está constituido por el sistema general viario y completado por el sistema local correspondiente.

**NORMA 44: CONDICIONES DE EDIFICACIÓN ALEDAÑA.**

1. Las condiciones a que habrán de ajustarse las instalaciones provisionales serán las definidas por el organismo que ostente el dominio, con las protecciones que se establecen en el título correspondiente.

2. Las instalaciones que se permiten con carácter permanente se ajustarán, en el suelo urbano, a los siguientes parámetros:

**a) Estación de servicio:**

tipo de edificación:	exenta
ocupación máxima:	20%
altura máxima:	1 planta
separación a linderos:	5.00 metros

**b) Estación de autobuses:**

tipo de edificación:	Alineada a vial en parcela exenta
ocupación máxima:	100%
altura máxima:	2 plantas

**c) Almacenes de maquinaria y mantenimiento:**

tipo de edificación:	Alineada a vial
ocupación máxima:	80%
altura máxima:	2 plantas
retranqueo obligatorio:	se retranquearán obligatoriamente de la vía principal 5.00 metros.

3. El Ayuntamiento podrá cambiar las anteriores condiciones de edificación, para poder adaptarse a las condiciones singulares de cada caso, sin que ello suponga modificación de las NN.SS.

**NORMA 45: SISTEMA LOCAL VIARIO.**

1. Constituido por los restantes elementos del sistema viario no incluidos como parte del sistema general; comprende la red viaria interna de los núcleos urbanos, integrada por avenidas, calles y plazas, formadas por calzadas, aceras y paseos peatonales.

2. En los planos de ordenación: red viaria, se grafían tanto los elementos existentes como los de nueva ordenación tanto en suelo urbano como, en su caso, en el suelo urbanizable. en este segundo caso las vías señaladas con las secciones mínimas de calzada que se han acotado, constituirán el soporte de la ordenación que podrá ser completada por los planes parciales.

**CAPÍTULO 3.º: SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO****NORMA 46: DEFINICIÓN Y TIPOS.**

1. Definición y tipos. Constituido por el conjunto de elementos destinados al servicio público para la realización de actividades formativas, asistenciales, culturales, recreativas y, en general, todas las que posibilitan el desarrollo de la personalidad humana, en forma colectiva, en el medio urbano. Está integrado por el sistema general de equipamiento comunitario que se complementa a su vez, por el sistema local correspondiente.

2. Sistema general de equipamiento (SGE). El sistema general está constituido por los elementos que se grafían en los planos de estructura general y orgánica del territorio y de estructura urbana del núcleo de estas NN.SS.

**NORMA 47: CONDICIONES DE EDIFICACIÓN DE SISTEMAS DE EQUIPAMIENTO****1. Condiciones de edificación del SG de equipamiento**

1. Para los elementos del S.G. de equipamiento comunitario existentes en suelo urbano, se respetarán sus condiciones particulares de edificación. Los de nueva ordenación se adaptarán a la normativa específica de la instalación de que se trate, reglamentada por el organismo que tenga a su cargo el control de la misma. Tendrán en cuenta los límites máximos de altura y edificación de las ordenanzas particulares que les correspondan. Los planes especiales podrán establecer condiciones especiales.

2.- Para los elementos de nueva ordenación regirán, igualmente, las normativas específicas y se adaptarán a las siguientes condiciones de edificación:

**a) Educativo, sanitario y comercial:**

tipo de edificación:	exenta
ocupación máxima:	40%
edificabilidad:	1 m <sup>2</sup> .t./m <sup>2</sup> .s.
altura máxima:	3 plantas
separación a linderos:	5.00 metros

**b) Deportivo:**

tipo de edificación:	exenta
ocupación máxima:	10%
edificabilidad:	0.20 m <sup>2</sup> .t./m <sup>2</sup> .s.
altura máxima:	2 plantas
separación a linderos:	3.00 metros

**c) Lúdico-recreativo:**

tipo de edificación:	alineada
ocupación máxima:	50%
edificabilidad:	1 m <sup>2</sup> .t./m <sup>2</sup>
altura máxima:	10.00 metros.



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

2. Condiciones de edificación del sistema local de equipamiento

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

2.- Aquellas que provengan de su determinación por planes especiales en suelo urbano, o parciales en suelo urbanizable, se regirán según las condiciones que se fijen en los mismos.

3.- El Ayuntamiento podrá cambiar las condiciones de edificación, para poder adaptarse a las condiciones singulares de cada caso, sin que ello suponga modificación de estas normas subsidiarias.

#### CAPÍTULO 4.º: SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.

##### NORMA 48: DEFINICIÓN Y TIPOS.

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

2. Está constituido por el sistema general de espacios libres (SGEL) que se complementa por el sistema local correspondiente (SLEL).

##### NORMA 49: CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

1. Condiciones de edificación del SGEL.

1.- En los parques y jardines, la ocupación permitida para áreas urbanizables u ocupadas por las instalaciones propias de los usos complementarios o los de servicio, será como máximo del 10% de la superficie total. La edificabilidad máxima permitida para las instalaciones a realizar en la misma será de 0.2 m<sup>2</sup>.t./m<sup>2</sup>.s. medidos sobre la superficie máxima de ocupación.

2.- Se tendrán en cuenta las condiciones particulares establecidas en las normas técnicas de urbanización.

3.- El Ayuntamiento podrá cambiar las anteriores condiciones de edificación para poder adaptarse a los casos singulares que aparezcan, sin que ello suponga modificación de las normas subsidiarias.

2. Condiciones de edificación del SLEL.

1.- En las zonas ajardinadas, la ocupación para las áreas urbanizadas u ocupadas por las instalaciones propias de los usos complementarios o los de servicio, será como máximo del 10% de la superficie total. La Edificabilidad máxima permitida para las instalaciones a realizar en la misma será de 0.2 m<sup>2</sup>.t./m<sup>2</sup>.s., medidos sobre la superficie máxima de ocupación.

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

#### CAPÍTULO 5.º: SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.

##### NORMA 50: DEFINICIÓN.

El sistema de Infraestructuras básicas y servicios lo componen el conjunto de elementos que hacen posible la prestación a la ciudad y a sus moradores de los servicios básicos en materia de abastecimiento de agua, eliminación y tratamiento de aguas residuales, eliminación de residuos sólidos, así como los suelos de reserva previstos para la ampliación o nuevo establecimiento de estos elementos que son precisos para el funcionamiento de instalaciones de la ciudad, como los centros de transformación o producción de energía.

Como elementos no lineales de este sistema se incluyen así mismo: los depósitos, depuradoras, vertederos de basura, reservas para instalaciones de servicios públicos, y las reservas especiales para el almacenamiento de productos energéticos.

Por último, incluimos dentro de este sistema de redes y servicios de empresas de carácter público-privado. Como tales, señalamos las siguientes: red de energía eléctrica de abastecimiento, y red de telefonía y comunicaciones.

### TÍTULO III: INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO. NORMAS DE PROCEDIMIENTO

#### CAPÍTULO 1.º: LICENCIAS

##### NORMA 51: ACTOS SOMETIDOS A LICENCIA DE OBRAS.

Será necesaria solicitud de licencia municipal, a tenor de lo dispuesto en el art. 242 de la Ley del Suelo, en los plazos previstos en la ley, previamente a las actuaciones siguientes, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren precedentes con arreglo a la legislación específica aplicable:

1. Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de toda clase de nueva planta, ampliaciones, reformas o modificaciones que afecten a la estructura de los edificios, a su aspecto exterior o a su disposición interior.
2. Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el art. 136 de la Ley del Suelo.
3. Las obras de instalaciones de servicios públicos y de urbanización en general.
4. Las parcelaciones urbanísticas.
5. Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados o programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o de edificación aprobado o autorizado.
6. Todas aquellas instalaciones mineras de explotación o investigación que supongan una alteración del paisaje, destrucción de la flora y la fauna; alteración del subsuelo, de las aguas superficiales o subterráneas o que supongan otros efectos tales como contaminación de la atmósfera, vertido de residuos, etc.
7. La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
8. La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados en ruina inminente.
9. La instalación, apertura o transformación del uso de los edificios e instalaciones en general.
10. La corta de árboles integrados en masa arbórea que estén enclavada en terrenos para los que exista un plan de ordenación aprobado.
11. La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
12. Y, en general, los demás actos que señalan estas normas, los planes que desarrollan, así como aquellos que, aunque no figuren expresamente citados, representen alteración en inmuebles, terrenos o en sus entornos, así como todas las reseñadas en el art. 242 de la LS.

##### NORMA 52: SOLICITUD DE LICENCIA.

1. Previamente a la ejecución o inicio de los actos sometidos a licencia, ésta deberá solicitarse mediante instancia dirigida al Sr. Alcalde, que se redactará en modelo oficial al efecto por el propietario o persona autorizada fehacientemente por el mismo, presentándose en el Registro General de entrada de la Corporación Municipal. Esta solicitud deberá contener, al menos, las siguientes indicaciones:

- a) Nombre, apellidos y domicilio de los interesados y, en su caso, además, de la persona que lo represente.

b) Situación de la finca e índole de la operación, obra o instalación para la que se solicita la licencia.

c) Otras circunstancias que, a juicio del peticionario, se estimen convenientes.

En los casos que sea necesaria la existencia de proyecto técnico se acompañarán a la solicitud tres ejemplares del mismo, debidamente visados por los colegios profesionales correspondientes, y comunicación de la identidad de la dirección técnica para el desarrollo de los trabajos, dicho proyecto deberá contener, al menos:

- Memoria en la que se describa la operación, obra o instalación con la precisión y alcances suficientes para valorar, juntamente con los otros documentos, la procedencia de la licencia.
- Planos de situación y de emplazamiento a escala, respectivamente, 1:2000 y 1:5000 o, excepcionalmente, más reducidas si las medidas del dibujo lo exigieran.
- Plano de información a escala 1:5000 o excepcionalmente, más reducida, si las medidas del dibujo lo exigieren.
- Plano o planos que representen lo que se pretende realizar a escala no inferior a 1:1000 o excepcionalmente, más reducida, si las medidas del dibujo lo exigiere.

Cuando la operación, obra o instalación no requiera por su naturaleza la elaboración de un proyecto técnico con el contenido que se expresa en este artículo, o dicha naturaleza o las circunstancias de lo solicitado no permita o no justifique la redacción del proyecto con el expresado contenido o con las precisiones de escala establecidas, se explicará en la memoria la razón del contenido que se da al proyecto.

La solicitud de licencia deberá incluir en todo caso información detallada de la naturaleza, uso al que se destina, cambios que se introducen en los usos existentes, repercusiones sobre otros edificios, programa de obras a ejecutar. Así mismo, se acompañarán a la solicitud cuantos documentos sean necesarios a los distintos organismos que intervengan en la tramitación del expediente.

Si la solicitud presentada fuera incompleta, se requerirá al solicitante para que en el plazo de un mes proceda a la regularización, si transcurrido dicho plazo no se hubiese efectuado se entenderá anulado el expediente. Todo ello se tramitará conforme a la legislación del régimen local vigente.

En los actos promovidos por órganos del Estado o entidades de Derecho Público que administren bienes estatales se seguirán los procedimientos del Título I, capítulo 1.º, sección 2.ª del RDU.

#### **NORMA 53: LICENCIAS PARA URBANIZACIÓN. PARCELACIÓN, DERRIBOS, MOVIMIENTOS DE TIERRA Y NUEVA PLANTA.**

1. Licencia para obras de urbanización. Las licencias precisas para obras de urbanización se solicitarán ante el Ayuntamiento, previo pago de los derechos correspondientes, una vez aprobado por el órgano urbanístico competente el plan parcial, el plan especial, estudio de detalle y el proyecto de urbanización. Junto con solicitud de licencia de obras de urbanización se acompañarán:

- a) Tres ejemplares del proyecto técnico suscritos por facultativo competente y visados por el colegio oficial que corresponda, acompañados de copia certificada del planeamiento que ejecuten aprobado definitivamente.
- b) Cédula urbanística.
- c) Comunicación de los técnicos superior y medio que han de intervenir en la obra.

2. Licencias para parcelación y segregación. Toda parcelación o agregación requiere la previa licencia municipal, sin cuyo requisito no podrá autorizarse su inscripción en el Registro de la Propiedad, a tenor con la Ley del Suelo (arts. 257, 258 y 259). A tal efecto y para dar cumplimiento a lo anterior facilitará el Ayuntamiento cuanta documentación sea requerida por los Notarios y Registradores.

Con la solicitud se presentarán tres ejemplares del proyecto con la documentación necesaria según el Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo. Contendrá: planos de

estado actual, acotados y con indicación de superficies y aprovechamientos y planos del resultado final de la operación que se pretenda realizar.

El propietario de los terrenos acreditará las servidumbres y cargas que graven la finca primitiva.

3. Licencia de derribo. A la solicitud se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Plano de situación del edificio, en relación con las vías más próximas y los edificios colindantes.
- b) Oficios de dirección facultativa de técnicos competentes legalmente autorizados y visados por los colegios oficiales correspondientes.
- c) Dos ejemplares del proyecto técnico que constará como mínimo de la memoria técnica, presupuesto, pliego de condiciones técnicas y planimetría con los planos de planta, alzados y detalles de interés a escala 1:100 acotados.
- d) Fotografías donde se aprecie perfectamente la obra a derribar.

4. Licencia de movimiento de tierras. Los movimientos de tierras, tales como desbroces, desmontes, explanación, excavación o terraplenado, estarán sujetos a previa licencia, salvo que estos actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o de edificación aprobado u autorizado. Dichas licencias se solicitarán acompañando:

- a) Planos a escala mínima 1:500 con curvas de nivel de metro en metro, indicándose parcelación existente y la propiedad de las parcelas, así como detallando edificación y arbolado. Se acompañarán también los perfiles que se consideren necesarios para calcular el volumen de las obras.
- b) Alineaciones y rasantes oficiales si fuese preceptivo.
- c) Memoria técnica donde se indicará la finalidad perseguida, las características de las obras, y el plan de etapas de su realización.
- d) Oficios de la dirección facultativa de técnicos competentes legalmente autorizados y visados por los colegios oficiales correspondientes.

5. Licencias para obras de nueva planta, ampliación o reforma. Para solicitar licencias de obras de nueva planta, ampliación o reforma, es necesario que esté emplazada en suelo urbano y tenga calificación de solar, conforme a lo previsto en el art. 14 de la Ley del Suelo. A la solicitud se acompañarán los documentos descritos en el siguiente apartado.

- a) Cédula urbanística, si se considerase necesaria.
- b) Alineación y rasantes oficiales, en el caso de nuevo planta, o plano de situación del edificio en relación con las vías públicas más próximas y al edificio colindante, en caso de ampliación o reforma.
- c) Oficio de direcciones facultativas de técnicos competentes legalmente autorizados y visado por el colegio profesional correspondiente.
- d) Tres ejemplares del proyecto técnico visado por el colegio profesional correspondiente.

Los planos de situación del edificio y la documentación suscrita por los técnicos legalmente autorizados, deberán venir visados por el colegio oficial correspondiente. Los proyectos de edificios y obras en general destinados a usos que necesiten licencia de apertura o alojen instalaciones que se presume puedan originar molestias, incomodidades o peligrosidad deberán contener datos suficientes para justificar que se ajustan a cuanto determina el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, Decreto 2.414/61, del 30 de noviembre.

#### NORMA 54: TRAMITACIÓN DE LICENCIAS.

La tramitación de licencias se hará de acuerdo a lo dispuesto en la legislación del régimen local y, en especial al Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, art. 9 y siguientes; Ley del Suelo, 242 y siguientes y concordantes del R.D.U.

La concesión o denegación de licencia por parte del Ayuntamiento deberá efectuarse en los plazos establecidos en el art. 9 apartado 5 del Reglamento de Corporaciones Locales,

a partir de la presentación de la solicitud. Si bien, en ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo, facultades en contra de la legislación urbanística vigente.

En el caso de que en el expediente se aprecien defectos subsanables que impidan la concesión de licencia, se requerirá al interesado para que se efectúen las reformas necesarias y presente nueva documentación en un plazo no superior a quince días; durante dicho plazo se interrumpirá la tramitación.

Podrá concederse licencias imponiendo condiciones o modificaciones específicas por parte del Ayuntamiento al solicitante, éste último deberá sujetarse a las mismas obligatoriamente.

#### NORMA 55: TRAMITACIÓN ABREVIADA. OBRAS MENORES.

1. Obras de tramitación abreviada: Son las comprendidas en los siguientes apartados:

- a) Colocación de andamios.
- b) Enfoscado o revestido de muros con cemento o materia análoga en fachadas a la vía pública.
- c) Pintura y revocos en fachadas a la vía pública.
- d) Colocación de carpintería interior y exterior, así como pintura de las mismas.
- e) Reforma de huecos de fachada sin cargaderos.
- f) Colocación y reparación de repisas de balcón o elementos de fachada.
- g) Repaso y sustitución de canalones, limas y bajantes en fachadas a la vía pública.
- h) Cerramientos de solares.
- i) Demolición y construcción de tabiques y mostradores.
- j) Colocación de escayolas y chapados.
- k) Colocación de banderines y muestras, toldos y tejadillos de toldos con vuelos menores de 0.35 metros.
- l) Instalación de cabinas telefónicas y buzones de correos.

Todas las licencias que se soliciten para marquesinas, anuncios visibles desde la vía pública, banderines, faroles, placas y luminosos tendrán carácter temporal, con vigencia de dos años, y se consideraran renovadas por períodos iguales, salvo que el Ayuntamiento manifestase previamente lo contrario.

2. Obras menores: Estas obras comprenden:

- a) Blanqueo de patios y medianerías que no den a la vía pública y no precisen andamio.
- b) Blanqueo, empapelado, pintura y estuco de habitaciones, escaleras y portales.
- c) Reparación y sustitución de solados.
- d) Obras en los retretes consistentes en la colocación y reparación de depósitos y bajadas interiores.
- e) Recorrido de los tejados y trabajos de carpintería en el interior.
- f) Reparación y colocación de canalones y bajadas interiores.
- g) Cualquier otra obra de pequeña entidad no especificada en los artículos anteriores.

#### NORMA 56: PLAZO DE COMIENZO DE LAS OBRAS. CADUCIDAD Y RENOVACIÓN DE LICENCIA.

1. Una vez concedida la licencia, y a partir del día de su expedición, deberán iniciarse los trabajos correspondientes en un plazo no superior a doce meses. El interesado en la concesión de una licencia viene obligado a comunicar por escrito al Ayuntamiento la fecha de comienzo de los trabajos, su terminación o, en su caso, su interrupción, así como el motivo por el que los propone.

2. La vigencia de las licencias de nueva planta será de doce meses naturales y caducarán al cabo de los mismos si antes no se hubiese iniciado o proseguido las obras a un ritmo normal. Igualmente ocurrirá si iniciadas las obras, fuesen suspendidas por causas no imputables a la Administración y transcurriesen doce meses sin reanudarlas.

3. En los casos anteriores y de forma documentalmente justificada, podrá solicitarse la renovación de la licencia, siempre dentro de un plazo de vigencia. Dicha renovación supondrá una prórroga para permitir la terminación de los trabajos en los términos de tiempo que el Ayuntamiento indique.

4. Todo lo anterior, siempre bajo el cumplimiento de Título Séptimo, Capítulo Primero, Sección 1.ª de la Ley del Suelo.

#### NORMA 57: OBRAS EN CURSO DE EJECUCIÓN SIN LICENCIA O SIN AJUSTARSE A SUS DETERMINACIONES.

1. Cuando se estuviesen ejecutando obras sin licencia el órgano municipal dispondrá la suspensión inmediata y previa tramitación del oportuno expediente, adoptará alguno de los siguientes acuerdos:

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

2. Cuando las obras de edificación se realicen contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución, el órgano municipal dispondrá la suspensión inmediata y, previa tramitación del oportuno expediente, el ajuste de las obras en el plazo que se señale, que no podrá exceder del fijado en dichos actos para finalizar las obras. La falta de ajuste en el mencionado plazo determinará la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno y de las obras realizadas.

#### NORMA 58: OBRAS TERMINADAS SIN LICENCIA O SIN AJUSTARSE A SUS DETERMINACIONES.

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

- a) Si la edificación fuera conforme con el planeamiento se requerirá al interesado para que en el plazo de dos meses solicite la oportuna licencia. Esta deberá otorgarse si se hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico. En otro caso la licencia quedará condicionada a que se cumpla o garantice el deber de urbanizar y se abone el exceso de aprovechamiento sobre el susceptible de apropiación en el plazo fijado. Procederá la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa en los casos en que no se solicite la licencia o se incumplan las referidas condiciones.
- b) Si la edificación fuera disconforme con el planeamiento se dispondrá su demolición. Procederá la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa cuando al tiempo de su terminación no se hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico o hubiera transcurrido el plazo para solicitar licencia. En otro caso habrá de solicitarse en el plazo que se señale.

2. Si hubiese concluido la edificación contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución, el Ayuntamiento en el plazo de cuatro años requerirá al interesado para que ajuste la edificación a la licencia, o en caso de ser conforme con la legislación urbanística aplicable, solicite la oportuna licencia en el plazo de dos meses. Desatendido el requerimiento se dispondrá la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno y de las obras realizadas, deduciéndose del justiprecio los costes de las demoliciones precisas.

**CAPÍTULO 2.º: NORMAS SOBRE EL CONTENIDO DE LA PROPIEDAD.****NORMA 59: DERECHOS Y DEBERES.**

1. La ordenación del uso de los terrenos y construcciones enunciadas en los artículos precedentes no conferirá derecho a los propietarios a exigir indemnización, por implicar meras limitaciones y deberes que definen el contenido normal de la propiedad según calificación urbanística. Los afectados tendrán, no obstante, derecho a la distribución equitativa de los beneficios y cargas del planeamiento en los términos previstos por la Ley del Suelo.

2. La modificación o revisión de la ordenación de los terrenos y construcciones establecidas por los planes parciales y por los planes especiales, o por estas normas sólo podrá dar lugar a indemnización si se produce antes de transcurrir los plazos previstos para la ejecución de los respectivos planes, o transcurridos aquellos si la ejecución no se hubiere llevado a efecto por causas imputables a la Administración.

3. Las ordenaciones que impusieran vinculaciones o limitaciones singulares que llevan consigo una restricción de aprovechamiento urbanístico del suelo que no pueda ser objeto de distribución equitativa entre los interesados conferirán derecho a indemnización. Todo ello conforme al Título VI de la Ley del Suelo.

**NORMA 60: ENAJENACIONES, VALORACIONES Y EXPROPIACIONES.**

La enajenación de fincas no modificará la situación de su titular en orden a las limitaciones y deberes instituidos por la ley o impuestos, en virtud de la misma, por los actos de ejecución de sus preceptos, y el adquirente quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en los compromisos que hubiere contraído con la Corporación respecto a la urbanización y edificación.

Las valoraciones y expropiaciones se realizarán, en cualquier caso, bajo las determinaciones de los Títulos II, Título IV y Título V, de la Ley del Suelo.

**NORMA 61: DEBER DE CONSERVACIÓN DE LAS PROPIEDADES Y ESTADO RUINOSO DE LAS MISMAS.**

1. Los propietarios de terrenos, edificaciones o instalaciones en general deberán conservarlos en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 110 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

2. El procedimiento para exigir el deber de conservar podrá iniciarse de oficio por el Ayuntamiento, o a instancia de cualquier persona afectada o con simple conocimiento de su incumplimiento.

3. El Ayuntamiento y los organismos competentes ordenarán de oficio, o a instancias de cualquier persona interesada, la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones mencionadas en el primer párrafo. A tal fin, se le dará comunicación de acuerdo de ejecución al interesado, concediéndole un plazo en función de la magnitud de las mismas, para que sean realizadas por la propiedad; transcurrido el cual, sin haberse llevado a cabo lo ordenado, se procederá a la incoación del expediente sancionador, con imposición de multa, en cuya resolución, además, se requerirá a los propietarios, propietario o administradores a la ejecución de la orden efectuada, que, de no cumplirla, se llevará a cabo, a su costa, por los servicios municipales o empresa a la que se adjudique en ejercicio de la acción subsidiaria de acuerdo con lo previsto en los arts. 104 y 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

4. En los casos de peligro o urgencia se procederá conforme a la necesidad que el caso exija, ordenándose a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños a personas o bienes. El Ayuntamiento actuará mediante la ejecución subsidiaria en caso del que no-cumplimiento de lo ordenado en el plazo que se señale.

5. Se podrá ordenar por motivos de interés turístico o estético la conservación de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública.

**NORMA 62: ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES.**

1. Cuando una construcción o parte de ella estuviese ruinosa, el Ayuntamiento declarará dicha situación y acordará la total o parcial demolición, previa advertencia, salvo peligro inminente que lo impidiera. Dicha declaración lo incluirá en el Registro de Solares y Terrenos sin urbanizar.

2. La declaración del estado ruinoso procederá en los siguientes casos:

- a) daño no reparable técnicamente por los medios normales,
- b) coste de reparación superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas,
- c) cuando se requiera la realización de obras que no pudieran autorizarse por encontrarse el edificio fuera de ordenación.

3. Se considera daño no reparable técnicamente por medios normales, aquel cuya reparación implique una reconstrucción de elementos estructurales en extensión superior a 1/3 de la totalidad de los mismos. Son elementos estructurales los que tienen una misión portante y resistente reconocida como tal en el cálculo estructural.

4. Coste de reparación se determinará mediante presupuesto de las obras necesarias para reponer el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad. El presupuesto no podrá ser inferior al que resulte por aplicación del Cuadro de Precios Mínimos del respectivo Colegio Oficial de Arquitectos de Andalucía. El valor actual se determinará de acuerdo con las ordenanzas y normas que, en su caso, indique el referido Colegio de Arquitectos.

5. Las circunstancias urbanísticas que pudieran aconsejar la demolición de un edificio, no serán apreciadas por el simple hecho de existir disconformidad con el planeamiento, sino como coadyuvantes de las causas recogidos en los apartados a) y b) del art. 247 de la Ley del Suelo.

6. La declaración del estado ruinoso de las edificaciones corresponde a la alcaldía-presidencia, de conformidad con el art. 247 de la Ley del Suelo.

7. La iniciación del procedimiento de declaración de ruina podrá efectuarse de oficio o por denuncia de los particulares sobre la existencia de un edificio que pudiera ofrecer peligro en su seguridad. Cuando el procedimiento se inicie a instancias de particularidades se acompañará a la petición un certificado expedido por facultativo competente en el que se justifique la causa de instar la declaración de ruina.

8. Incoado el expediente se pondrá en conocimiento de los moradores su derecho a presentar certificado, del técnico que designen, respecto del estado de la finca, y siempre dentro del plazo que se disponga.

9. A la vista de los certificados presentados, de los informes previos pertinentes y de cuantas circunstancias concurren en el expediente, el alcalde-presidente resolverá con arreglo a alguno de los siguientes pronunciamientos:

- a) declarar el edificio en estado de ruina, ordenando la demolición,
- b) declarar parte del inmueble en estado de ruina, ordenando demolición. Para ello será necesario que dicha demolición tenga independencia constructiva con el resto,
- c) declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad y ornato público del inmueble que se trate.

10. La declaración administrativa de ruina o de adopción de medidas de urgencia, no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en los deberes de conservación que les correspondan.

**CAPÍTULO 3.º: DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA.****NORMA 63: INFORMACIÓN. CÉDULAS URBANÍSTICAS.**

1. Los particulares tienen derecho a solicitar, siempre por escrito, la información del régimen urbanístico aplicable a una finca o sector, presentando su solicitud en el Registro General del Ayuntamiento.



2. La solicitud deberá identificar la finca o sector, de manera que no puedan producirse dudas acerca de su situación.

3. El Ayuntamiento, que deberá contestar a la consulta en un plazo no superior al mes, hará referencia a todos los datos suministrados y a los demás que tiendan a definir el objeto sobre el cual recae la información, todo ello conforme a la vigente Ley del Suelo.

4. La información municipal señalará la clase y categoría de suelo que corresponda a la finca, unidad de actuación o sector de que se trate y uso e intensidad que tenga atribuida por las presentes normas.

5. La información municipal antes aludida tendrá rango de cédula urbanística, si así lo solicitare el interesado. Se considera como cédula urbanística un documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurran en una finca comprendida en el término municipal.

6. Las condiciones que se establezcan en la cédula urbanística tendrán validez de nueve meses, debiendo solicitarse en dicho plazo la correspondiente licencia de obras. De no ser así, las condiciones no serán vinculantes para el Ayuntamiento.

#### NORMA 64: PUBLICIDAD.

1. La totalidad de los documentos constitutivos de estas normas, de los planes parciales, estudios de detalle y proyectos que de su desarrollo deriven, serán públicos y cualquier persona podrá en todo momento consultarlos e informarse de los mismos en el Ayuntamiento. Conforme al art. 164 del Reglamento de Planeamiento.

2. La publicidad que se realice por cualquier medio de difusión que se refiera a ventas de parcelas edificadas o sin edificar, locales comerciales o industriales, solares o pisos, etc, deberá expresar la fecha de aprobación definitiva del documento que sirvió para realizar la actuación urbanística.

#### CAPÍTULO 4.º: INSPECCIÓN Y CONTROL URBANÍSTICO.

##### NORMA 65: INSPECCIÓN URBANÍSTICA.

Sin perjuicio de las competencias que correspondan a órganos de la Administración, la inspección de las obras de urbanización, construcciones de todo tipo, así como instalaciones, colocación de carteles, apertura de locales, etc, se ejecutará por el Alcalde-presidente, o por quien éste delegue, quienes comprobarán el cumplimiento de las condiciones exigidas por estas normas, las licencias otorgadas y, la legalidad vigente en general en todo tipo de actos urbanísticos que se realicen en el término municipal.

##### NORMA 66: FIJACIÓN DE ALINEACIONES Y RASANTES.

Una vez concedida la licencia, y previamente al inicio de las obras, el Ayuntamiento deberá indicar las alineaciones y rasantes que correspondan al solar afectado marcándose las mismas y levantándose acta de conformidad con la propiedad. Serán obligatorias las cesiones a la vía pública que procedan y la realización, por parte de la propiedad y a su cuenta, del acerado en toda la fachada del edificio con arreglo a las dimensiones y características de la calle.

##### NORMA 67: CONTROL DURANTE LA EJECUCIÓN.

1. A los efectos de inspección municipal de la adecuación de las obras a la licencia otorgada, se tendrá en las mismas una copia de la licencia y, en su caso, un ejemplar del proyecto sellado por el Ayuntamiento, a disposición de los inspectores municipales. La inspección municipal podrá llevarse a efecto en cualquier momento y fase de la obra pudiendo paralizar total o parcialmente la misma en caso de no-adecuación a las condiciones de la licencia.

2. A tal fin, será necesaria la aprobación por parte del Ayuntamiento a las modificaciones que se introduzcan en los proyectos sobre los que se otorgó licencia, previamente a la realización de las mismas. A tal efecto se presentará la debida solicitud de modificación que seguirá los mismos trámites y requisitos que el proyecto inicial.

**NORMA 68: CERTIFICADO DE ADECUACIÓN DE LAS OBRAS Y PRIMERA OCUPACIÓN.**

Concluidas las obras correspondientes a alguno de los actos edificatorios o urbanísticos contemplados, el propietario o promotor deberá solicitar acompañando un certificado final de obra del técnico director de las mismas, en un plazo inferior a 15 días desde la terminación, la licencia de primera ocupación al Ayuntamiento que acredite que la ejecución es acorde con el proyecto y condiciones estipuladas en la licencia.

Este certificado, que deberá expedirse si procediera en un plazo no superior a 30 días, será requisito indispensable para la ocupación de la edificación, así como para el abastecimiento de contratos de suministros de servicios de agua, electricidad, etc.

En el caso de que una vez finalizadas las obras deberá el promotor solicitar la licencia de primera ocupación, acompañando certificado final de obra del técnico. Hasta tanto no se expida Licencia de Primera Ocupación no podrán darse enganche ninguno de los Servicios Municipales ni de la Cía. Sevillana de Electricidad y cualquier otro servicio (concesionario o distribuidor de butano). Cuando se trate de obras destinadas a usos no residenciales, previamente a cualquier solicitud de Licencia de Apertura, deberá aportar un "Informe final de obra" expedido por los Servicios Técnicos Municipales (en el que se hará constar que la obra se adecua a proyecto presentado en su día).

En el caso de que la construcción no se ajuste al proyecto de obras aprobado y a las condiciones fijadas en la licencia, sin que previamente hayan sido aprobada las modificaciones introducidas, se impondrá la correspondiente sanción a la persona o entidad a quién hubiese concedido la licencia, en el caso de que las modificaciones sean autorizables, y de no serlo, además de la imposición de las sanción que proceda, quedarán obligados los solicitantes a ejecutar todas las obras necesarias para que la finca quede en las condiciones marcadas en la licencia, en el plazo señalado al efecto, y de no ejecutarlas dentro del mismo, se realizarán a su consta y por la administración.

Ejecutadas dichas obras por administración, se expedirá por el técnico municipal, certificación acreditativa de haberlas ejecutado y del importe de las mismas, de la que se dará trasladado al promotor.

**NORMA 69: INFRACCIONES URBANÍSTICAS. SANCIONES.**

Se considerarán infracciones urbanísticas:

- a) La vulneración del ordenamiento urbanístico en el otorgamiento de una licencia u orden de ejecución.
- b) Las actuaciones que, estando sujetas a licencia u otra autorización administrativa de carácter urbanístico, se realicen sin ella.
- c) Las actuaciones que se realicen en contra de las determinaciones de la licencia, orden de ejecución o autorización administrativa de carácter urbanístico.
- d) Y en general la vulneración de las prescripciones de estas Normas.
- e) La actuación con licencia caducada.

**TÍTULO IV: NORMAS REGULADORAS DE LAS OBRAS Y USOS.****CAPÍTULO 1.º: NORMAS TÉCNICAS DE URBANIZACIÓN.****NORMA 70: OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

1. Es finalidad de la normativa contenida en este capítulo la de definir las condiciones mínimas de obligado cumplimiento que tendrán que reunir los servicios de abastecimiento, evacuación de aguas, depuración de aguas residuales, energía eléctrica, alumbrado público, pavimentación y jardinería, es decir, servicios urbanísticos generales de carácter obligatorio para proyectos de urbanización, planes parciales y, en su caso, planes especiales que se confeccionen en desarrollo de las actuaciones urbanísticas dentro del término municipal.

Es decir, serán tenidas en cuenta en todas las actuaciones que desarrollen el suelo apto para urbanizar y en suelo urbano para los proyectos de urbanización que se redacten. Será, asimismo tenidas en cuenta en aquellos proyectos de obras ordinarias que se ejecuten en suelo urbano ligadas o no a las actividades previstas en estas normas subsidiarias.

2. De forma previa a la ejecución de movimientos de tierras necesarios para la urbanización de los terrenos será preceptiva la realización de una prospección arqueológica superficial realizada por un técnico competente en la materia. En caso de aparición de restos arqueológicos que integren el Patrimonio Histórico Andaluz, deberá ser puesto de inmediato en conocimiento de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, en aplicación de lo dispuesto en el art. 5.1. de la Ley 1/1991 de 3 de julio de Patrimonio Histórico de Andalucía.

#### NORMA 71: ABASTECIMIENTO DE AGUA.

1. Todas las conducciones serán subterráneas.

2. La dotación mínima para las zonas residenciales será de 250 y 300 lts/hab/día cuando se prevea el consumo de piscinas, por ser considerada como zona de segunda residencia. Los elementos de la red de distribución se calcularán para la dotación mencionada y, como caudal medio multiplicado por el coeficiente 2<sup>4</sup>.

3. Deberá asegurarse la disponibilidad de caudal suficiente así como la potabilidad de las aguas, con los certificados oficiales correspondientes, referentes al lugar de captación, aforo, análisis químico y bacteriológico.

4. En todos los casos deberá existir una presión de 1 atmósfera en el punto más desfavorable de la conducción. La falta de dicha presión deberá ser suplida con los medios técnicos necesarios.

5. En la zona industrial, el consumo mínimo supuesto será de 50 m<sup>3</sup>/día/Ha bruta, y el consumo máximo de cálculo se tomará igual al doble del mínimo.

6. Se establecerán en todas las zonas de parques, jardines, espacios libres, paseos, plazas, calles, etc, bocas de riego de los mismos materiales y modelos adoptados por el Ayuntamiento. La distancia entre las bocas de riego se justificará con arreglo a la presión de la red de tal forma que los radios de acción serán continuos. La dotación para riegos será de 20 m<sup>3</sup>/Ha de zona verde por día.

7. Los núcleos y las actuaciones urbanísticas exteriores de primera residencia o industriales dispondrán en conjunto o por separado de los depósitos necesarios para que la capacidad de almacenamiento sea como mínimo igual a la demanda prevista para un día.

8. Todos los elementos de la red serán de las características específicas por el servicio municipal de agua y habrán de cumplir lo establecido en el Pliego de Prescripciones Técnicas para el Abastecimiento de Aguas Potables del M.O.P.T (orden de 28 de julio de 1974).

9. Subsidiariamente será de aplicación la Norma tecnológica I.F.A (Instalación de Fontanería. Abastecimiento).

#### NORMA 72: SANEAMIENTO.

1. Redes de alcantarillado:

1.1. Todas las conducciones serán subterráneas intentando seguir el eje de la calzada, a más de metro y cincuenta (1,50) centímetros de profundidad (generatriz superior del tubo).

1.2. Las secciones mínimas de alcantarillado serán de 30 cms de diámetro y las velocidades máximas de 3 m/seg, cuando los conductos sean de hormigón centrifugado o vibrado. Podrá justificarse una mayor velocidad en función de la calidad del material de los tubos a emplear. La velocidad mínima será de 0'6 m/seg.

- 1.3. Las pendientes mínimas serán tales que las velocidades mínimas no desciendan del valor anterior en los ramales.
- 1.4. En las canalizaciones tubulares no se pasará de diámetros superiores a los 100 cms, a no ser que se trate de obras especiales de aliviaderos, sifones y, en este caso, se preverán pozos de limpieza de entrada y salida de la obra especial correspondiente. En el resto del alcantarillado tubular se dispondrán de pozos de visita o registro a distancia no superiores a 50 metros.
- 1.5. El saneamiento se realizará normalmente por el sistema unitario cuando se vierta a colectores de uso público. No obstante, en las zonas de edificación predominantemente residenciales, en que existan arroyos o ríos que puedan servir para la evacuación de las aguas de lluvia, se podrá utilizar el sistema separativo puro admitiendo con las aguas residuales una proporción limitada de las de lluvia, de manera que el resto de estas viertan directamente a los arroyos naturales. También podrá utilizarse el sistema separativo cuando las aguas residuales se conduzcan a instalaciones de depuración antes de verterlas a los cauces públicos naturales, a los que, en cambio, desaguarán directamente y por la superficie del terreno las aguas de lluvia.
- 1.6. Cuando esté próxima a la red de abastecimiento de agua, la red de alcantarillado discurrirá bajo el abastecimiento.
- 1.7. Todas las vías generales de tránsito rodado serán dotadas, en el momento de su construcción de las alcantarillas o colectores correspondientes.
- 1.8. Se adoptará para el cálculo de caudales de aguas negras el máximo previsto para el abastecimiento de aguas y para los caudales de agua de lluvia se partirá de una precipitación conforme con los estudios meteorológicos necesarios en cada caso, a la que se aplicará los coeficientes de escorrentía cuyos valores mínimos serán los siguientes:

Zona del casco antiguo y ensanche	0.8
Zona de expansión	0.6
Zona de tolerancia industrial	0.4
Zona industrial	0.3
Zona de parques y jardines	0.2

- 1.9. Todas las instalaciones cumplirán el P.P.T. Particulares para tuberías de saneamiento y subsidiariamente, las normas tecnológicas correspondientes
2. Vertido y depuración:
- 2.1. Si el vertido se efectúa a instalaciones existentes, será precisa la autorización de la entidad administradora, la cual determinará la posibilidad de ingerir el caudal previsto.
- 2.2. Si el vertido es directo, se estará a lo dispuesto en la Ley de Aguas y demás legislación vigente sobre la materia, disponiéndose las medidas de depuración que en cada caso procedan.
- 2.3. En el caso de sistemas unitarios podrán aliviarse las aguas pluviales siempre que se obtenga una dilución de aguas residuales de 1 a 5.
- 2.4. Las actuaciones urbanísticas que no puedan efectuar el vertido en redes urbanas existentes se atenderán a lo siguiente:
- Densidad igual o inferior a 4 alojamientos / hectárea o parcela mínima de 2.000 m<sup>2</sup>: dispondrán como mínimo de fosa séptica individual (siempre que contengan exclusivamente alojamientos aislados de propiedad vertical).
  - Densidad inferior a 10 alojamientos / hectárea y hasta un máximo de 10 alojamientos: dispondrán como mínimo de fosa séptica colectiva (siempre que la actuación pueda considerarse aislada en el territorio).

- c) Resto de casos: será obligatoria la depuración estableciendo el sistema de conservación.
- 2.5. Se prohíben los pozos negros.
- 2.6. Con respecto a las fosas sépticas individuales o colectivas, podrán utilizarse en los casos señalados siempre que no exista riesgo de contaminación de acuíferos.
- 2.7. Será de aplicación en todo caso la Ley sobre Requisitos de Infraestructura de los Alojamientos Turísticos.

#### NORMA 73: SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

1. Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de la propiedad y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelos o locales, las necesidades de la prestación del servicio lo exija. En este caso, la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc, que aconseje la dinámica urbana.

2. El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la Instrucción M.I.B.T 010 y el grado de electrificación deseado para las viviendas.

La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y, en el cálculo de las redes, se aplicará para la fijación de las potencias de paso los coeficientes de simultaneidad que se disponen en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Complementarias.

Con dicho fin, se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

- 2.1. La carga total de un edificio destinado a vivienda principalmente, será la suma de las cargas de éstas más los servicios generales del edificio y la correspondiente a los locales comerciales.
- 2.2. La carga correspondiente a las viviendas se calculará con la siguiente tabla:

COEFICIENTE DE SIMULTANEIDAD		
NÚM. ABONADOS	ELECTRIF. MÍNIMA Y MEDIA	ELECTRIF. ESPECIAL
De 2 a 14	1.00	0.80
De 5 a 15	0.80	0.70
De 15 a 25	0.60	0.50
Mayor de 25	0.50	0.40

2.3. En edificios comerciales o en locales comerciales de edificaciones de viviendas, se calculará la carga mínima de 80 W/m<sup>2</sup>, con un mínimo por abonado de 2.200 W.

2.4. En edificios destinados a usos industriales la carga mínima de cálculo será de 125 W/m<sup>2</sup>.

3. La distribución en baja tensión se efectuará preferentemente a 380/220 V con tendido subterráneo.

4. La distribución de alta tensión será obligatoriamente subterránea.

5. Todo proyecto de urbanización deberá comprender las redes de distribución y centros de transformación señalando los recorridos, sección de cables y emplazamientos de las casetas, debiendo justificar que se dispone del contrato de suministro suscrito con alguna empresa eléctrica que garantice la potencia necesaria para cubrir la demanda de consumo previsto.

6. Será de aplicación obligatoria el Reglamento de Alta Tensión y el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y Subsidiariamente la N.T.E/I.E.B (Instalación Eléctrica de Baja Tensión).

**NORMA 74: ALUMBRADO PÚBLICO.**

1. El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente nocturno adecuado a la vida cotidiana sin deteriorar la estética urbana e incluso, potenciándola siempre que sea posible. Ello exigirá la utilización de equipos de alta calidad: conductores que satisfagan las normas UNE; soportes adecuadamente protegidos de la corrosión, luminarias cerradas con sistemas óptimos que minimicen su envejecimiento, lámparas de alta eficacia, larga vida media y reducida depreciación.

2. En todo caso la situación de los centros de mando será tal que ocupen un lugar muy secundario en la escena visual y no ocasionen inconvenientes al ciudadano, ni para transitar ni por la producción de ruidos molestos.

3. Las redes de distribución serán subterráneas. Este tipo de tendido será obligatorio en las instalaciones clasificadas como «adecuadas para conductores» y en aquellas realizadas en zonas de arbolado.

4. En cualquier caso, las instalaciones satisfarán las exigencias de los reglamentos electrotécnicos vigentes, normas de la Dirección General de Urbanismo de 1965 y normas tecnológicas.

5. En cuanto a niveles de iluminación y demás características técnicas se estará a lo dispuesto en las Normas de Alumbrado Urbano, Mº de la Vivienda, 1965, y a tal fin, el sistema viario deberá tener las iluminaciones y uniformidades sobre calzada que se indican a continuación:

- a) Carreteras nacionales: de acuerdo con los estándares de Obras Públicas
- b) Vías principales de tráfico local: 30 lux, con uniformidad superior a 0,30
- c) vías secundarias locales: 15 lux con uniformidad superior a 0,20
- d) vías de acceso a viviendas: 7 lux con uniformidad superior a 0,20

**NORMA 75: RED VIARIA.**

Tanto para el suelo urbano como para suelo apto para urbanizar se establecen los tipos de vías según su importancia:

Sendas o aceras para peatones	1,20 m
Calles peatonales	4,00 m
Calles de reparto (inclinación máx. 15%)	7,00 a 10,00 m
Calles colectoras (inclinación máx. 10%)	10,00 a 12,00 m
Arterias principales (inclinación máx. 7%)	12,00 a 20,00 m

Los espacios destinados para aparcamiento se sumarán en todo caso a la anchura de la calzada.

En el suelo apto para urbanizar de uso residencial la calzada no podrá ser menor de 6 metros y los espacios para aparcamiento en línea no serán de anchura inferior a 2'50 metros.

Para la definición y cálculo de las secciones estructurales en los firmes de todas las vías se estará a lo dispuesto por la normativa vigente del Mº de Obras Públicas y Transportes. No obstante, el técnico correspondiente podrá diseñar secciones estructurales diferentes, previa justificación, que podrá o no ser aceptada por la Administración. El tipo de tráfico a adoptar para el cálculo será T3 si no se parasen vehículos pesados y T2 en caso contrario.

En los acerados se dispondrá en todo caso una base de hormigón y un pavimento adecuado.

**NORMA 76: BASURAS.**

1. El planeamiento de detalle de urbanizaciones exteriores a núcleos donde se halle implantado un servicio de recogida de basuras, preverá el modo de recogida y eliminación de las basuras originadas, que en todo caso se conducirán al vertedero municipal.

2. Se prohíbe el vertido incontrolado.

**NORMA 77: PLANTACIONES DE ARBOLADO Y JARDINERÍA.**

Los espacios libres resultantes, tanto públicos como privados, y que no comprenden zonas pavimentadas, paseos, calles, plazas, sendas, aceras, aparcamientos, etc, o zonas deportivas, se tratarán con el carácter de parques y jardines, con zonas de plantaciones de arbolado y zonas libres para descanso, esparcimiento y juego de niños.

Los árboles de hoja caduca y frondosos tendrán en su tronco como mínimo 12 cms de circunferencia a un metro del suelo y en las especies de coníferas y resinosas las ramas alcanzarán una altura tal que no entorpezcan la circulación de peatones y vehículos. En todo caso, habrá de evitarse que las plantaciones disminuyan la eficacia del alumbrado público.

Las zonas de plantación de jardines serán de libre disposición en cuanto a su trazado, especies y tamaño de los mismos, cambiándose convenientemente las especies resinosas con las de hoja caduca, los arbustos y las praderas, si las hubiese.

En las zonas libres de esparcimiento también se tratará debidamente la superficie del suelo, enarenado y compactado el terreno en evitación de que se produzcan zonas de barro y puestas. En estas zonas se aconsejan la colocación de bancos y juegos de niños, con objeto de obtener estancias y zonas recreativas.

**NORMA 78: OTROS SERVICIOS.**

1. Se cumplirán las normativas, instrucciones y reglamentos que estipulen los organismos competentes.

2. Toda nueva urbanización deberá prever las reservas de espacio, en canalizaciones subterráneas, necesario para las correspondientes redes de telefonía que fueran precisas.

**NORMA 79: EJECUCIÓN Y RECEPCIÓN DE LAS OBRAS.**

Al iniciarse la ejecución de las obras que constituyen el proyecto o proyectos de urbanización, se pondrá en conocimiento del Ayuntamiento competente esa circunstancia.

Durante el plazo de ejecución el Ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos, podrá inspeccionar las obras que se estén ejecutando a cuyo objeto, deberá prestarse la asistencia precisa para la efectividad de aquella.

Terminadas las obras, se pondrá también en conocimiento del Ayuntamiento respectivo la ejecución total de las mismas bajo cuya dirección se haya ejecutado, de la que resulte que aquellas se ajusten íntegramente al proyecto inicialmente aprobado. En todo prevalecerá lo establecido en el apartado 3, de la sección 5.ª, del capítulo III Inspección y Control Urbanístico de las presentes normas subsidiarias.

En el caso de que la Administración no resolviese, habiéndose acreditado el derecho al aprovechamiento urbanístico, sobre la recepción provisional, en el plazo establecido, bastará el ofrecimiento formal de cesión de las mismas. A efectos de plazo, se entenderán recibidas provisionalmente las obras si transcurrieran 30 días desde que se hubiera anunciado la terminación de la obra, y denunciada la mora, pasaran dos meses más desde la fecha de entrada del escrito de denuncia en el Registro General del Ayuntamiento, sin mediar resolución.

Se entenderán recibidas definitivamente si, igualmente, transcurrieran 30 días desde la fecha de finalización del período de garantía y, denunciada la mora, pasasen dos meses sin mediar resolución expresa desde la entrada del escrito de denuncia en el Registro General del Ayuntamiento.

El plazo de garantía será de una año a partir del día en que se extienda el acta de recepción provisional.

Durante dicho plazo, cuidará el promotor de la urbanización de la conservación y buen estado de la obra.

Los informes de los servicios técnicos que sean disconformes con las obras ejecutadas, deberán expresar las circunstancias que impidan la recepción sin que puedan añadirse posteriormente otras causas no manifestadas en informes precedentes.

## CAPÍTULO 2.º: NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN.

### SECCIÓN PRIMERA: DETERMINACIONES GENERALES.

#### NORMA 80: TIPOS DE EDIFICACIÓN.

1. Las edificaciones, en función de la disposición morfológica de las mismas, con respecto a la red viaria o espacios libres de uso público, se dividen en dos grandes grupos:

a) Edificaciones alineadas: son aquellas que están obligadas a disponer su línea de fachada en situación prefijada por el Planeamiento con respecto al límite de separación entre el espacio libre público y el edificable (público o privado). Cuando ambas líneas coinciden se les llama edificaciones alineadas a vial.

b) Edificaciones no alineadas: son aquellas que han de disponer su línea de fachada a una distancia mínima del límite espacio libre público-espacio privado, sin que ambas líneas hayan de ser paralelas y pudiendo, en cualquier caso, superar la distancia antes citada.

2. En función de la situación de la edificación en la parcela con respecto a los linderos de las edificaciones colindantes se dividen en dos grandes grupos:

c) Edificaciones adosadas o medianeras: son aquellas que, preceptivamente, han de disponerse haciendo llegar la edificación hasta los linderos medianeros al menos en la primera crujía desde la línea de fachada.

d) Edificaciones aisladas: son aquellas que, preceptivamente, han de separarse de las medianerías colindantes, una distancia denominada «separación a linderos».

#### NORMA 81: TIPOS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN.

Las obras de edificación que se pueden ejecutar se refieren a uno o varios de los siguientes tipos.

a) Obras de conservación: son aquellas que están justificadas para el mantenimiento del edificio en buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, pero conservando la totalidad de sus partes estructurales, constructivas, de distribución y ornamentales.

b) Obras de restitución: son aquellas que tienen por objeto la reposición de alguna parte o elemento característico del edificio que había desaparecido o sido sustituido por otro no adecuado.

c) Obras de consolidación: son las que tienen por objeto el afianzamiento y refuerzo de los elementos dañados y con peligro de ruina, para asegurar la estabilidad del edificio.

d) Obras de restauración: son aquellas que están justificadas para recuperar las condiciones originales de un edificio, con reparación o reposición de elementos e instalaciones de modo que quede asegurada su estabilidad y buen funcionamiento.

e) Obras de rehabilitación: son aquellas destinadas al acondicionamiento de un edificio para mejorar o cambiar el uso, por lo que puede implicar obras de distinto tipo.

f) Obras nuevas: son aquellas de nueva construcción que además de las de nueva planta sobre solares, pueden referirse a las que se ejecutan sobre edificios existentes para su reconstrucción, sustitución o ampliación total o parcial.

g) Obras de demolición: son aquellas que pretenden el derribo o desaparición del edificio total o parcialmente y que, en su caso, puede ser reconstruido.

h) Obras exteriores: son aquellas que se refieren a las fachadas o espacios de fuera de los edificios, sin modificar su estructura resistente.

i) Obras interiores: son aquellas que se refieren a los espacios o elementos interiores de los edificios, sin modificar la fachada.



**NORMA 82: OBRAS EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.**

De acuerdo con lo determinado en el art. 137 de la Ley del Suelo, los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de las normas subsidiarias de planeamiento que resultaren disconformes con las mismas serán calificadas como fuera de ordenación. No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización e incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieran la higiene, ornato y conservación del inmueble.

A estos efectos se considerarán obras de consolidación aquellas que afecten a elementos estructurales, cimientos, muros resistentes, pilares, jácenas, forjados y armaduras de cubierta y por pequeñas reparaciones, se entenderán la sustitución parcial de forjados cuando no sobrepasen del 15% de la superficie total edificada, y la de elementos de cubierta, siempre que no exceda del 15% de la superficie de ésta; evacuación de aguas, repaso de instalaciones, reparación de galería, tabiques sin cambio de distribución, reparación de cerramientos no resistentes, revocos, obras de adecentamiento, etc.

Sin embargo, en casos excepcionales podrán realizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar a partir de la fecha en que se pretendiese realizarlas.

Cuando la disconformidad con las normas no impida la edificación en el mismo solar que ocupa el edificio, el propietario podrá demolerlo sometiéndose a las normas subsidiarias de planeamiento, y se entenderá comprendido el caso dentro del núm. 2 del art. 78, sección tercera del capítulo VIII de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Cuando, aprobadas las normas subsidiarias de planeamiento resultasen industrias emplazadas en zona no adecuada, las edificaciones y sus instalaciones quedarán sujetas a las limitaciones del apartado anterior, con la salvedad del plazo de quince años anteriormente referido. De esta circunstancia se emitirá certificado por la correspondiente Administración actuante.

Además de lo anterior, para este tipo de edificios se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

1. La inclusión del inmueble «fuera de ordenación» en estudio de detalle y/o en una unidad de ejecución prevista para la ejecución de las normas, aunque no fuese objeto de expropiación, postergará la realización de las obras provisionales o de consolidación anteriores, hasta la definitiva demolición o rehabilitación del inmueble.

2. En los inmuebles considerados como «fuera de ordenación» no se permitirá el cambio de los usos existentes en el momento de la aprobación de las normas.

3. El que enajenare terrenos no susceptibles de edificación según las normas, o edificios e industrias fuera de ordenación, deberá hacer constar expresamente estas calificaciones en el correspondiente título de enajenación; en general, para la enajenación de terrenos se estará a lo dispuesto en el art. 62 de la Ley del Suelo.

4. Debe entenderse que se encuentran fuera de ordenación las construcciones que excedan en volumen y/o altura normal o tipo a lo autorizado por las Normas para la zona; igualmente e considerarán fuera de ordenación todos los usos incompatibles con lo señalado en las Normas a estos efectos.

**NORMA 83: OBRAS DE REFORMA.**

En fincas que no estén fuera de ordenación se consentirán obras de reforma, ampliación y consolidación de acuerdo con las condiciones que se establezcan en estas normas.

Las obras de reforma que puedan autorizarse sólo se admitirán cuando la altura libre de pisos existentes sea superior a 2'40 m.

**NORMA 84: OBRAS DE CONSERVACIÓN EN EDIFICIOS.**

Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueado, siempre que lo disponga la autoridad municipal, previo informe del servicio técnico que corresponda.

Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones a conservar todas las partes de la construcción en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer la seguridad pública.

Los técnicos y agentes de la policía municipal tendrán la obligación de denunciar, además de los hechos citados antes, los edificios que se hayan en mal estado de conservación, para que, previos los informes facultativos ruinosos y la clase de obras que sea preciso ejecutar, se proceda por sus dueños, después de oídos, en expediente contradictorio con los ocupantes del inmueble a derribarlos o repararlos en el plazo que se fije.

Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exija, a cuyo efecto la alcaldía presidencial ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias. Si el propietario no ejecutase dicha orden en el plazo que se señale, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria.

**NORMA 85: VALLADO DE OBRAS.**

En toda obra que afecte a la estructura del inmueble o a su fachada deberá conservarse la libre circulación viaria en todas las vías a que tenga fachada, así como se adoptarán medidas de protección necesarias para evitar riesgos mecánicos a sus usuarios, instalando, como mínimo, una cerca de fábrica o material adecuado en todo el perímetro de la obra.

**NORMA 86: DERRIBOS.**

Los derribos se verificarán a las primeras horas de la mañana, hasta las nueve en verano y hasta las diez en invierno, prohibiéndose arrojar escombros a la calle o emplear canales y tolvas en las fachadas salvo que estén debidamente cerrados. La dirección facultativa, la propiedad y el contratista o el personal a sus órdenes, según el caso, serán responsables de los daños que originen por falta de precaución. Este horario podrá ser modificado, previo informe de un técnico municipal, a petición del propietario y con el visto bueno de su arquitecto, cuando por razones del centro de la población, por tránsito, etc, se justifiquen la excepción en la aplicación estricta del horario señalado y cumpliendo para tal fin las prescripciones indicadas en cada caso.

En el interior de las fincas pueden hacerse derribos a cualquier hora, siempre que no causen molestias. Queda prohibida la utilización de explosivos, salvo en casos muy especiales, que necesitarán autorización expresa.

Los materiales procedentes de derribos o de cualquier clase de obra se transportarán en vehículos convenientemente dispuestos para evitar el desprendimiento de escombros y polvo en el trayecto.

**NORMA 87: APEOS.**

Cuando por derribos u obras en una edificación sea necesaria apea la contigua, se solicitará licencia por el propietario de ésta, expresando en una memoria, firmada por facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se vayan a ejecutar, acompañando planos en caso de ser necesarios.

En caso de negativa de dicho propietario a realizar las obras de apeos, se podrán llevar a cabo directamente por el dueño de la casa que se vaya a demoler o aquella donde se vayan a ejecutar las obras, el cual deberá solicitar la oportuna licencia, con el compromiso formal de sufragar, si procediera, la totalidad de los gastos que ocasione el apeo. Cuando las obras afecten a una medianería se regirán por lo establecido sobre estas servidumbres en el Código Civil.

En todo caso, cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá obligación de comunicarlo en forma fehaciente a los colindantes de las fincas, por si debe adoptarse alguna precaución especial.

En caso de urgencia o peligro inmediato podrán disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediata de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar licencia en el plazo de cuarenta y ocho horas siguientes y abonar los derechos que procedan.

#### NORMA 88: CONSTRUCCIONES PROVISIONALES EN SOLARES.

En el interior de los solares en que se vayan a efectuar obras, se permitirá con carácter provisional la construcción de pequeños pabellones, de una sola planta, dentro de las alineaciones, destinadas a guardería, depósito de materiales o elementos de construcción. El otorgamiento de licencia de obras principal llevará implícita la autorización para realizar las obras provisionales mencionadas, siempre que el solicitante hubiese especificado el emplazamiento y características de esas últimas.

Dada la provisionalidad de estas construcciones, deberán ser demolidas a la terminación de la obra principal, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia.

#### SECCIÓN SEGUNDA: NORMAS DE EDIFICACIÓN.

#### NORMA 89: CONDICIONES RELATIVAS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. ALINEACIONES Y RASANTES.

A efectos de estas normas, cuantas veces de empleen los términos o conceptos que a continuación se indican, tendrán el significado que taxativamente se expresa en los artículos siguientes, que amplía el expresado en la norma 9:

1. Prescripción general: las condiciones edificatorias establecidas en esta sección son aplicables a todo el T.M salvo que el carácter de una zona o sector determine restricciones en las tipologías permitidas en dichas áreas.

##### 2. Alineaciones y rasantes:

2.1. Alineaciones o rasantes actuales, son las que fijan sobre el terreno, bien por una cerca o fachada, la separación de los espacios viales de los terrenos inmediatos, ya sean de propiedad particular o pública de distinto uso.

2.2. Alineaciones oficiales, son las líneas contenidas en las presentes normas, en los estudios de detalle o planes parciales que se aprueben, para las vías, calles o plazas en desarrollo de las normas subsidiarias. Se distinguen tres tipos de alineaciones:

- a) Alineación oficial exterior de la vía: es la que aparece reflejada en los planos de ordenación. Fija límite entre los espacios de uso público para viales, plazas, etc y las parcelas o solares.
- b) Alineación oficial interior: fija límite, dentro de la propiedad, entre suelo edificable y espacio libre interior a la parcela o manzana.
- c) Alineación oficial de fachada: marca límite exterior a partir del cual se levanta la edificación, que será o no coincidente con la alineación exterior en función de las condiciones de retranqueo impuestas. Las alturas permitidas se formarán en función de la rasante existente en la alineación oficial exterior.

2.3. Rasantes oficiales son los perfiles longitudinales de dichas vías, plazas o calles. Las rasantes oficiales serán las marcadas en los planos de ordenación de estas normas, las que resulten del desarrollo de las mismas, así como las que fijen por el Ayuntamiento en cada caso concreto, ya sea por planos de sección o por cotas anotadas en punto de cierre de cruce de calles o cambios de pendiente. Se consideran como nivel oficial a efectos de medición de altura de las edificaciones.

2.4. Para la ordenación de suelo urbano, se aplicarán las alineaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de estas normas subsidiarias y las definidas en los planos de detalle

2.5. En caso de retranqueo, se sobreentiende que la altura sobre la rasante será sobre la oficial anteriormente definida, es decir, sobre la rasante respecto de la cual se produce el retranqueo.

#### NORMA 90: ENTRANTES Y SALIENTES.

1. Entrantes y salientes en planta baja: se observarán las siguientes prescripciones:

No se permitirá salirse en planta baja de las líneas oficiales de la calle con ningún cuerpo avanzado que forme parte integrante de la construcción, salvo en los casos que a continuación se indican:

- 1º la decoración de jambas de portal tendrán como saliente máximo 0'15 mts.
- 2º tanto los elementos ornamentales como los constructivos no podrán sobresalir de la línea de fachada una anchura mayor de 0.15 metros.
- 3º en las plantas bajas se permitirá el uso de rejas que no salgan del plano de fachada más de 0'15 mts.
- 4º se permite en las plantas bajas destinadas a comercio, colocar faroles elevados por lo menos a 2'50 mts de la acera y con igual vuelo que se permita en los balcones.
- 5º los toldos y marquesinas podrán salirse con una longitud igual a la anterior dejando en todo caso libre la arboleda y jardinería existente y el punto más bajo de las varillas y palomillas estará por lo menos a 2'50 mts de altura sobre la rasante de la acera, no pudiendo los elementos colgantes (telas) quedar a menos de 2 mts sobre la acera.

2. Entrantes y salientes en el resto de la planta: en las restantes plantas se observarán las siguientes prescripciones:

Balcones: Se entiende por tal a los huecos abiertos desde el suelo en la pared exterior con barandilla de cerrajería. El vuelo máximo para estos elementos será del 5% del ancho de la calle medido en el centro de la fachada, con un máximo de 0.80 metros, debiendo apoyarse en un elemento de acuerdo con los propios de Lopera, que tendrá un espesor máximo de 0.22 m., debiendo estar cerrados lateral y frontalmente por cerrajería metálica.

Se prohíben en los balcones los antepechos de fábrica y las barandillas del mismo material, así como la colocación de jardinerías y demás elementos disonantes en la composición formal del conjunto. Además:

- 1º el punto más bajo del vuelo debe quedar como mínimo a 3 mts sobre el nivel de la acera.
- 2º no se permiten balcones corridos. El ancho máximo del cerramiento en barandilla será de 0.50 la dimensión del hueco a cada lado. La distancia entre balcones de una misma edificación no será inferior a 0.50 la dimensión del hueco más pequeño.
- 3º los vuelos distarán de la prolongación de las líneas de separación con las fincas vecinas 0.60 mts como mínimo.
- 4º se prohíben balcones achaflanados.

Miradores: Son elementos volados del paramento de alineación de fachada un máximo de 1,00 metro; con huecos en todos sus paramentos laterales y con una proporción respecto al macizo mayor o igual al 60% aproximadamente de la superficie total lateral; con una altura que puede abarcar una o dos plantas.

Cierres: Son elementos de madera o cerrajería con una superficie acristalada mayor o igual al 90% de la total lateral y mostrados sobre balcones con un sobrevuelo no superior a 0,15 metros respecto de los mismos.

Los miradores y cierres sólo se permitirán en edificios donde ya existan y sólo fuera del ámbito delimitado como casco antiguo y con las condiciones siguientes:

- a) su punto más bajo debe quedar como mínimo a 3,50 m. sobre el nivel de la acera.

- b) Sólo se podrán desarrollar en una longitud igual al 75% de la fachada.
- c) Su vuelo sólo podrá ser de 1/12 del ancho de la calle en el punto medio de la fachada y de 1,00 metro como máximo.
- d) Los vuelos distarán de la prolongación de las líneas de separación con las fincas vecinas una distancia mínima de 1,00 metro.
- e) Las impostas y cornisas de estos cuerpos volados tendrán como máximo 0,10 metros del saliente sobre los cuerpos avanzados.
- f) Se prohíben los vuelos y miradores con forma achaflanada.

Otros:

El vuelo de las cornisas o aleros de los edificios no excederá de 0,50 metros.

En los patios, los vuelos de los balcones, miradores y cuerpos salientes quedarán limitados por la medición de que el patio tenga las dimensiones que se establecen en estas Normas, a cuyos efectos no podrá computarse la superficie de patio ocupada por los vuelos o elementos salientes a que se refiere este apartado.

Se prohíben las terrazas que se generan por vuelos que no cumplan las condiciones anteriores.

Se autorizan rejas en estas plantas con saliente máximo de 0,20 metros.

3. A efectos de conjunto de ocupación se tendrá en cuenta:

- No se computarán las terrazas y balcones abiertos lateral o frontalmente.
- Se computarán en un 50% los cerrados por tres de sus lados.

#### NORMA 91: ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.

1. La altura de los edificios es la distancia vertical que existe desde la rasante del bordillo de la calle, que en cada caso definen estas normas, hasta el plano inferior del forjado que forma el techo de la última planta de pisos, a partir del cual comienza la cubierta. Las alturas se tomarán en la vertical del punto medio de la línea de fachada a la alineación oficial, en el caso de que la diferencia de nivel entre los extremos de la fachada sea inferior a 1,50 metros. Si la rasante no fuera continua y la diferencia mayor de 1,50 metros se dividirá la fachada en tantos tramos como sea necesario para cumplir la regla anterior, si ésta no llega a los 20 mts. Si sobrepasa, se tomarán los 10 mts del punto más bajo pudiéndose escalonar la construcción por cada 20 mts de fachada.

2. Altura de planta baja: en las plantas bajas la altura se medirá desde la rasante oficial a la cara inferior del primer forjado. Para las construcciones de nueva planta se establece unos topes de máximo y mínimo de 4'50 y 3'00 mts respectivamente. Excepcionalmente y por razones de accesibilidad a edificios industriales tolerados en el casco residencial, se autorizarán alturas superiores al tope máximo, sin que de ello pueda derivarse la construcción entreplantas. En general las edificaciones deberán ajustar la altura de planta baja a la existente en los inmuebles colindantes.

El pavimento de esta planta baja podrá ser elevado 1.00 m. como máximo en el punto más desfavorable. En este caso, la altura entre pavimento y techo no será mayor de 3.50 metros. No obstante, se permitirá reducir los mínimos anteriores para viviendas unifamiliares, con una altura neta de planta baja hasta 2,70 metros, sin perjuicio de otras limitaciones existentes.

En las calles con pendientes será de aplicación, para la determinación de la altura permitida en planta baja lo establecido en el artículo anterior.

3. Altura de planta libre: la altura de planta libre en los pisos superiores es la distancia vertical entre el suelo y techos terminados. Tendrá un tope mínimo de 2'60 mts y un máximo de 3'00 mts. En cocinas, pasillos o aseos podrá rebajarse hasta 2,20 mts por motivos de construcción o decoración.

4. Semisótanos: los semisótanos se incluirán a efectos del cómputo del número de plantas cuando sobresalgan más de 1'00 mts de cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación, y en su caso, de la rasante oficial de la calle a que da fachada.

5. Asimismo, se incluirán las plantas bajas diáfanas y con soportales.

**NORMA 92: NÚMERO DE PLANTAS MÁXIMO Y MÍNIMO.**

El número de plantas máximo permitido se define en el presente documento en la ordenación específica para cada una de las zonas y en el plano callejero correspondiente.

El número mínimo de plantas permitido será el número máximo menos una planta, salvo en las calles que se especifique lo contrario.

La propiedad del edificio estará obligada al tratamiento de los paramentos medianeros al descubierto, con los mismos materiales de las fachadas.

Los edificios que por su uso o destino no permitan una composición uniforme de plantas como Iglesias, escuelas, cines, etc no tendrán que ajustarse a las alturas señaladas, siempre que se justifique plenamente tal imposibilidad y que no desentonen en el conjunto de su emplazamiento.

**NORMA 93: PROFUNDIDAD DE LA ALTURA MÁXIMA PERMITIDA.**

1. En edificios de esquina se adoptará la altura correspondiente a la calle más ancha, pasando dicha altura a la fachada de la calle más estrecha una longitud máxima igual a vez y media la anchura de la calle más estrecha, siempre que no supere la altura reguladora de la calle más ancha, medida a partir del punto de cruce de las respectivas líneas de fachada o de su prolongación, si hubiera chaflán. A partir de dicha longitud, habrá de rebajarse la altura de la edificación, a la correspondiente en la calle de menor ancho, escalonándose con ángulo de 45°, salvo cuando la longitud del resto sea inferior a 4 mts, en cuyo caso el edificio podrá mantener la altura correspondiente a la calle más ancha.

2. Los edificios que den a dos calles de distintas alturas tomarán por cada calle el orden que le corresponda y tanto en calles de diferente número de plantas autorizadas como en el caso de que exista desnivel entre ambas calles, se podrá edificar en la calle de menor altura o de más bajo nivel, con retranqueos según un plano de 45° trazado por la cara superior del último forjado, o la línea de cornisa de la edificación más baja, siempre que dichos paramentos se traten como fachada y no se sobrepasen las condiciones de edificabilidad de la zona.

3. En las lindes donde se produzcan cambios de altura la edificación más alta deberá tratar la medianería vista como fachada ciega, o retranqueándose 3'00 mts para permitir abrir huecos en su caso, con igual tratamiento.

4. La altura en plazas será la correspondiente a la calle de mayor anchura que a ella concurra, salvo normas particulares.

5. Cuando un edificio a demoler sea de mayor altura que la permitida en la correspondiente norma, el que se construya en el solar resultante de la demolición no podrá mantener la altura propia, sino la autorizada a su norma.

6. En ningún caso el retranqueo voluntario de la alineación oficial podrá suponer aumento de la altura fijada. A tal fin la altura se medirá de la alineación oficial de la cual se produce el retranqueo.

**NORMA 94: ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN.**

1. Las alturas máximas de las edificaciones serán las siguientes:

- Para edificaciones de dos plantas           7.50 metros
- Para edificaciones de tres plantas       10.50 metros

2. Se exceptúan del punto anterior las edificaciones industriales reguladas con un máximo de dos plantas y altura máxima de 10.50 metros y las excepciones reguladas en las ordenanzas específicas.

3. La altura total de las edificaciones de nueva planta se hará corresponder, siempre que sea posible, con la de las edificaciones colindantes, conservando así las líneas de cornisa de la calle o plaza.

4. En los casos de escalonamiento debido a la rasante inclinada de la vía, se seguirá como criterio general el siguiente:

Se tomará como altura máxima de la edificación la altura media de la edificación existente con la misma o similar longitud de fachada en todo el frente de manzana, de manera que se produzcan los mismos saltos de la edificación, sin sobrepasar en ningún caso la altura máxima regulada en el apartado 1.

#### NORMA 95: CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA PERMITIDA.

Sólo se podrán elevar por encima de la altura máxima permitida cajas de escaleras, pérgolas, cuartos trasteros, lavaderos o elementos complementarios a las viviendas, siempre que no supongan un uso residencial o de oficinas en los mismos (áticos) y que cumplan las condiciones siguientes:

- se situarán con un retranqueo mínimo a fachada de 3,00 metros,
- todos los puntos de las construcciones elevadas por encima de la altura máxima permitida se encontrarán por debajo del plano inclinado a 45° trazado por la línea de cornisa o enrase del último forjado en su intersección con el plano de alineación de fachada exterior o interior,
- con la altura máxima de 2'20 mts.,
- todos sus paramentos, aunque en un futuro puedan estar cubiertos por los colindantes, estarán tratados como fachada,
- quedarán integrados en la composición general del edificio.

#### NORMA 96: CUBIERTAS.

Serán de teja curva árabe (curva cerámica), a una o dos aguas, con pendientes análogas a las existentes y nunca superiores a los 45°. Se prohíben el uso de materiales de fibrocemento, chapa o cualquier otro que afecte a la armonía del conjunto.

No obstante, se admitirán uso de elementos de imitación de teja cuando se traten los 0,40 metros del antepecho como teja. Este material se admite no sólo en el edificio principal, sino también en los anexos y elementos complementarios.

#### SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS.

#### NORMA 97: PATIOS.

1. En los edificios que tengan patios interiores regirán las siguientes normas para las dimensiones mínimas de los mismos, siendo "L" el lado menor en metros y "S" la superficie en metros cuadrados.

PATIOS CERRADOS A LOS QUE ABRAN DORMITORIOS Y ESTANCIAS		
Núm. de plantas	Lado mínimo	Sup. Mínima
1	3.00	9.00
2	3.00	11.00
3	3.00	13.00
PATIOS CERRADOS A LOS QUE ABRAN COCINAS, NO DORMITORIOS NI ESTANCIAS		
Núm. de plantas	Lado mínimo	Sup. Mínima
1	2.00	9.00
2	3.00	11.00
3	3.00	13.00
PATIOS CERRADOS A LOS QUE NO ABRAN COCINAS, DORMITORIOS NI ESTANCIAS		
Núm. de plantas	Lado mínimo	Sup. Mínima
1	2.00	6.00
2	3.00	9.00
3	3.00	9.00

No obstante lo anterior, cuando se trate de edificaciones unifamiliares, la superficie mínima del patio podrá reducirse en un 10% de la superficie anterior.

2. En los patios que se establezcan con arreglo a las condiciones anteriores, las luces rectas de las habitaciones vivideras, medidas normalmente al plano de la fachada en el eje de cada hueco hasta el muro más próximo, no serán menores de 3 mts, salvo cocina, en viviendas de una planta que pueden reducirse a 2 mts.

3. Los patios situados en las medianerías de los edificios cumplirán las condiciones anteriores, pudiéndolo hacer mancomunadamente entre los patios que pertenezcan a edificios colindantes. En este caso se formalizará escritura pública constitutiva de derecho real para la edificación que se construya posteriormente, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas.

4. A efectos de determinar la dimensión de los patios interiores, no se computarán como plantas los remanentes de la caja de escaleras, ascensor, depósitos de agua, trasteros en 2.ª crujía, únicas edificaciones autorizadas a estos efectos y situados por encima de la última planta de vivienda.

#### NORMA 98: ESCALERA.

Las escaleras se ajustarán a las siguientes determinaciones:

- a) longitud mínima de peldaños; 1'00 metros para colectivas y 0,90 en viviendas unifamiliares
- b) ancho mínimo de escalera para dos tramos entre paramentos: 2,20
- c) número máximo de peldaños en un sólo tramo: 12
- d) las escaleras de un tramo han de tener un ancho mínimo de 1mts.
- e) salvo la excepción de las viviendas unifamiliares, se prohibirán las mesetas en ángulo, las mesetas partidas y las escaleras compensadas.
- f) altura mínima de pasamanos de escalera: 0'90 mts, medidos en la vertical de la arista exterior de la huella. En paños horizontales será de 1 metro.
- g) la separación máxima de pasamanos entre balaustres de barandillas y antepechos: aquella que deje libre horizontalmente, una dimensión de 12 cms.
- h) en las casas colectivas, las escaleras podrán tener iluminación y ventilación central, con una superficie mínima de iluminación de 1 m<sup>2</sup> pudiendo reducirse la ventilación a 400 cm<sup>2</sup>.

#### NORMA 99: SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.

En toda situación urbanística y de edificación se estará a lo dispuesto en las normas técnicas para la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de transporte, Decreto 72/1992 de 5 de Mayo.

#### NORMA 100: CONDICIONES MÍNIMAS DE LA EDIFICACIÓN.

Se consideran condiciones mínimas que debe cumplir toda edificación, las definidas en las Normas Higiénicas Mínimas del M<sup>o</sup> de la Gobernación de 29 de febrero de 1944. Así mismo, las viviendas que se construyan en el T.M deberán reunir, además de las condiciones mínimas establecidas por la legislación vigente y las contenidas en la norma correspondiente de las complementarias y subsidiarias de aplicación a la provincia de Jaén, las siguientes particularidades:

- a) toda vivienda familiar se compondrá como mínimo de cocina-comedor, un dormitorio de dos camas y un retrete con inodoro, lavabo y ducha.
- b) dimensiones de planta mínima para dormitorios de una y dos camas: 6 y 10 m<sup>2</sup> respectivamente.
- c) prohibición de que un dormitorio sirva de paso obligado a otra habitación.
- d) ancho mínimo de pasillos: 0'80 metros.
- e) dimensión mínima de inodoro aislado: 1'50 m<sup>2</sup>



- f) cocina independiente con ventilación directa y una superficie mínima de 5 m<sup>2</sup> en planta.
- g) cuarto de estancia o comedor con superficie mínima de 10 m<sup>2</sup>.
- h) las superficies de los huecos de iluminación de todas las habitaciones de las viviendas no serán inferiores a 1/10 de la superficie de su planta. La superficie de ventilación podrá reducirse hasta 1/3 de la iluminación.
- i) por otra parte, en toda edificación o instalación de cualquier tipo deberá garantizarse su adecuado aislamiento a la humedad, térmico, contra el fuego y las vibraciones.

Para las edificaciones y todo tipo de actividades contempladas en estas normas se realizarán las instalaciones de salidas de humos, chimeneas, desagües, aparatos de climatización, maquinaria, etc, de forma que garantice la supresión de molestias al vecindario y al viandante en cuanto a ruidos, emanaciones, olores, vibraciones, polvo, etc de acuerdo con la Ley de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas y demás disposiciones complementarias.

#### NORMA 101: VIVIENDAS INTERIORES, PATIOS DE MANZANA, EN SÓTANO Y DE MINUSVÁLIDOS.

1. No se permitirá la edificación de viviendas interiores en ningún lugar del T.M. Se considera que una vivienda es interior cuando no de huecos a una calle, plaza, jardín con un ancho mínimo de 3,60 m.

2. Viviendas en sótano o semisótano: no se permitirán viviendas situadas en sótanos de las edificaciones, ni tampoco las situadas en los semisótanos cuyo suelo se encuentre a más de 0'30 mts por debajo de la rasante oficial.

3. Viviendas para minusválidos: se tendrán en cuenta las condiciones de situación y diseño apropiadas y recogidas en la normativa específica al efecto (Decreto 72/92 de 5 de mayo), para el uso de viviendas por personas disminuidas física o sensorialmente. A tal objeto, deberá preverse una vivienda de dicho tipo por cada treinta viviendas que se construyan de nueva planta en una promoción.

4. Se admite el desarrollo de patios de manzana (interiores) conectados a través de un pasaje de 5,00 metros de anchura que será peatonal pudiendo ser cubierto o descubierto. En caso de admitirse tráfico rodado en éste, tendrá una anchura mínima de 7,00 metros. Estos serán de uso particular corriendo la conservación a cargo de los propietarios.

En los estudios de detalle que desarrollen vacíos de esta forma se procederá a partir de la edificabilidad máxima del solar con las condiciones impuestas por la presente normativa, que podrá distribuirse en la zona de actuación sin incrementar la edificación en metros cuadrados y sin que sea posible obtener mayor superficie edificable a través de la cesión o destino en mayor superficie para espacios libres.

La altura máxima en estos casos será de 3 plantas (10,50 m) excepto en la fachada a vial existente a la cual se dará con la prevista en las normas subsidiarias.

Para las condiciones de ocupación se estará a las determinaciones de la zona en que se ubique la actuación.

#### CAPÍTULO 3.º: CONDICIONES GENERALES DE USO.

##### SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES GENERALES DE USO.

#### NORMA 102: CONDICIONES DE USO DEL SUELO.

1. El uso de los terrenos estará condicionado a las actividades establecidas, de manera exclusiva o compartida, en las normas subsidiarias, así como en el planeamiento que la desarrolla y que califican cada área concreta.

2. Las condiciones de uso pretenden mantener una relación equilibrada de actividades propias de la vida urbana, pero estableciendo además una regulación de compatibilidades

y de fomento o disuasión para rehabilitar y revitalizar las distintas zonas, determinando el aprovechamiento de los terrenos.

3. Tanto en el planeamiento como en los proyectos correspondientes, lo que puede controlarse es el uso entendido como destino al que se reservan unos terrenos o edificaciones, pero el control del uso como actividad para el que finalmente se utilizan, deberá hacerse municipalmente por otros mecanismos.

#### NORMA 103: CLASIFICACIÓN DE LOS USOS Y REGULACIÓN DE COMPATIBILIDADES.

1. Clasificación de los usos:

1.1.- Usos globales: Se establecen unas categorías generales de las distintas actividades y usos a los que pueden ser destinados los suelos:

- a) Residencial.
- b) Industrial.
- c) Tolerancia industrial y agroindustrial.
- d) Institucional.
- e) Equipamiento comunitario.
- f) Espacios libres.
- g) Sistemas de transporte, comunicaciones y otras infraestructuras.
- h) Rural.

2. Regulación de Compatibilidades entre usos. Definición y Tipos.

2.1.- La proporción relativa de usos coexistentes en cada área concreta se determinará de forma flexible estableciendo la siguiente regulación de compatibilidades de usos:

- a) Dominantes.
- b) Complementarios.
- c) Compatibles.
- d) Incompatibles.

2.2.- Los usos dominantes son los característicos que corresponden a la función asignada al área en su calificación; ello implica una mayor ocupación de su uso respecto a los permitidos, pero la proporción exacta puede no fijarse.

2.3.- Los usos complementarios pueden acompañar necesariamente a los dominantes o ser conveniente su inclusión, quedando a una mayor definición en el planeamiento o ejecución subsiguiente.

2.4.- Los usos compatibles son aquellos que sin ser necesarios, sin embargo son posibles por no existir razones suficientes para que puedan coexistir con los dominantes.

2.5.- Los usos incompatibles serán los que, por distintas causas no se consideran admisibles con los usos dominantes designados actualmente en la calificación del área.

#### SECCIÓN SEGUNDA: DEFINICIONES Y CONDICIONES PARTICULARES.

##### NORMA 104: UTILIZACIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y SUELO.

Los usos de edificación específicos se clasifican en;

1. uso residencial,
2. uso comercial y almacenes,
3. uso para oficinas,
4. uso hotelero,
5. uso para garajes,
6. uso para espectáculos y reunión,
7. uso público,
8. uso industrial y tolerancia industrial y agroindustrial.

1. Uso residencial: Es el destinado a alojamiento de las personas. Se subdivide en dos categorías:

- 1.1. Vivienda unifamiliar: entre medianerías o adosada y aislada.

**1.2. Vivienda plurifamiliar: con acceso común a varias viviendas.**

El uso para viviendas se autoriza dentro del suelo clasificado como suelo residencial por estas normas, reflejado gráficamente en el plano de ordenación «Usos pormenorizados», y con los condicionantes tipológicos y demás prescripciones particulares para cada una de las zonas definidas.

Como excepción se permitirán viviendas en las zonas de uso industrial siempre que no excedan de una por cada factoría instalada: guardas, servicios permanentes, trabajos de horario especial, etc y en todo caso siempre que no exista peligro o molestias para sus ocupantes.

Se admite este uso en zonas de tolerancia industrial y agroindustrial según se regula más adelante.

**2. Uso comercial y almacenes: se prevén tres categorías:**

1.<sup>a</sup> Edificio comercial exclusivo.

2.<sup>a</sup> Edificio comercial con posibilidad de otro uso que no sea vivienda.

3.<sup>a</sup> Locales comerciales en planta baja y sótano.

En general se permitirá el uso referido en todo el suelo calificado como residencial, con las condiciones siguientes, además de las establecidas en la legislación vigente:

1.<sup>o</sup> Las edificaciones o locales proyectados en edificaciones de nueva planta o existentes deberán ajustarse en su composición a las edificaciones de su entorno o, en su caso, a la edificación donde se enclaven.

2.<sup>o</sup> Las actividades comerciales que requieran el almacenaje de productos inflamables o de alguna manera peligroso potencialmente, deberán contar con los elementos de seguridad y precaución necesarios.

3.<sup>o</sup> En aquellas edificaciones que constituyen elementos o parte de conjuntos señalados de interés histórico-artístico- ambiental podrán limitarse los usos comerciales a juicio de la Comisión de Cultura del Ayuntamiento.

4.<sup>o</sup> Las galerías de alimentación se regulan por sus ordenaciones específicas y reglamentación municipal.

5.<sup>o</sup> Los locales que se establezcan en semisótano no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, al que se unirán mediante escaleras y otros huecos. En el piso del local superior deberá dejarse una abertura de comunicación en el sótano con una superficie superior al 15% de la zona destinada a público en este sótano. Este 15% podrá obtenerse por la suma de todos los huecos y escaleras. La superficie de al menos una de las aberturas no podrá ser inferior a 15 m<sup>2</sup>.

6.<sup>o</sup> La altura de los locales comerciales será la que se especifica en las ordenanzas generales de la edificación.

7.<sup>o</sup> Las escaleras de servicio al público en los locales comerciales tendrá un ancho mínimo de 1.00 m.

8.<sup>o</sup> Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

- Hasta 100 m<sup>2</sup> útiles: un retrete y un lavabo.

- Por cada 200 m<sup>2</sup> más o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo, debiendo de existir independencia entre el de caballeros y señoras.

Los servicios nunca podrán comunicar directamente con el resto de los locales, debiendo de instalar vestíbulo de independencia.

9.<sup>o</sup> Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar, al vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos y vibraciones.

**3. Usos para oficinas.-** Se incluyen los edificios en los que predominen las actividades administrativas, financieras o burocráticas de carácter privado o público, salvo aquellos que ocupen una parte de la vivienda inferior al 30% de la superficie.

Se clasifican las siguientes categorías:

3.1.- Edificio exclusivo.

3.2.- Edificio con otros usos que no sean viviendas.

3.3.- Oficinas anexas a viviendas o compatibles con ellas.

Además de las condiciones específicas de su legislación vigente, deberán cumplir:

1.º Disponer de los siguientes servicios sanitarios:

- Oficinas con hasta 150 m<sup>2</sup>: un retrete y un lavabo, añadiendo por cada 200 m<sup>2</sup> más o fracción un retrete y un lavabo.
- Con total independencia entre señoras y caballeros para más de 150 m<sup>2</sup>.
- Los servicios no comunicarán directamente con otros locales sino que se dispondrán de vestíbulos cuando la superficie sea mayor de 100 m<sup>2</sup> y no se trate de despachos profesionales.

2.º Disponer de instalaciones necesarias para evitar molestias al vecindario.

3.º La altura será la que se especifica para uso residencial en la normativa general.

4. Uso hotelero.- Se corresponde con aquellos edificios de servicio al público que se destinan al alojamiento temporal. Se incluyen las residencias colectivas.

Se distingue una única categoría: en edificio exclusivo a este fin.

Además de las condiciones de aplicación por la legislación vigente, deberán de cumplir:

1.º Sus dimensiones cumplirán los mínimos del uso residencial.

2.º Los usos complementarios estarán sujetos a cada normativa específica.

3.º Contemplarán los siguientes aparcamientos interiores:

- Una plaza de garaje por cada 2 camas en suelo apto para urbanizar.
- Una plaza por cada 4 camas en suelo urbano.

5. Uso de garaje, aparcamientos y servicios del automóvil.- Se distinguen las siguientes categorías:

5.1.- Aparcamientos.

5.2.- Garaje.

5.3.- Estación de servicio.

5.4.- Talleres.

5.1.- Aparcamientos.- Es el área situada fuera de la calzada de las vías destinadas exclusivamente al aparcamiento de vehículos.

La reserva de aparcamiento que establecen los planes parciales según en vigente reglamento de planeamiento podrá situarse en el interior de las parcelas.

La superficie mínima será de 2.20x4.50 excluyendo los accesos y elementos complementarios.

Los espacios abiertos destinados a tal fin estarán integrados en el paisaje urbano, por lo que deberán preverse plantaciones y mobiliario urbano.

5.2.- Garaje.- Es el espacio cubierto destinado a la guarda y aparcamiento de vehículos, y deberán cumplir la normativa vigente en materia e protección de incendios.

Se distinguen dos categorías:

- Garaje vinculado a edificaciones.
- Garaje en edificio exclusivo.

Las dotaciones mínimas en cada edificio de nueva planta serán:

Uso residencial.- Una plaza por cada vivienda excepto que la parcela sea inferior a 200 m<sup>2</sup> o disponga de menos de 5 metros de fachada.

Uso industrial y almacenes.- Una plaza por cada 300 m<sup>2</sup> construidos. En todo caso, las condiciones mínimas serán:

1.º Cada plaza será al menos de 2.20 x 4.50 metros.

2.º La superficie mínima por plaza incluida accesos será de 20 m<sup>2</sup>.

3.º Para los garajes individuales en vivienda unifamiliar, dicha superficie será de 16 m<sup>2</sup>.

4.º Altura mínima libre de 2.25 m.

5.º Estarán debidamente señalizados y acotados en los respectivos proyectos.

6.º El acceso no tendrá una anchura inferior a 3 m. salvo para individual en unifamiliar, en que podrá reducirse a 2.50 m.

- 7.º- La máxima pendiente permitida será del 20%, con los acuerdos suficientes para suavizar el acceso.
- 8.º- Para garaje colectivo se dispondrá un acerado independiente del acceso para peatones de 0.60 m. de anchura.
- 9.º- En calles de anchura inferior o igual a 6 metros, donde por el aparcamiento de otros vehículos en la vía pública, el giro del que solicita acceso a garaje necesite de prohibición de aparcamiento en cualquier lado de la vía en una longitud superior a 3.50 metros, se prohíbe el uso de garaje, salvo que el proyecto garantice, con retranqueos u otro tipo de soluciones, la salida y entrada de vehículos sin afectar a la vía pública en mayor anchura de la descrita.
- 5.3.- Estaciones de servicio.- Es aquella instalación destinada a la venta de productos hidrocarburantes según el reglamento propio al cual habrá de basar su concesión. Además de las condiciones particulares que le son de aplicación, cumplirán:
- Los tanques, en función de su tamaño, distarán de otras edificaciones:

Menor de 20.000 litros	2 metros
Mayor de 20.000 y menor de 40.000 litros	5 metros
40.000 litros o mayor	10 metros
  - La marquesina deberá adecuarse al entorno. debiendo obtener autorización expresa del Ayuntamiento.
- 5.4.- Talleres.- Son los locales destinados al mantenimiento del automóvil, incluso servicios complementarios, como lavado automático, etc.. Además de la legislación específica cumplirán:
- Cuando se comparta con uso residencial no dispondrán de una superficie mayor de 200 m<sup>2</sup> y no dispondrán de una potencia mayor de 25 CV.
  - En el resto de los casos solo se admitirán con uso exclusivo industrial.
6. Uso para espectáculo y reunión.- Es aquel uso de locales destinados al público para relación. Se establecen las siguientes categorías:
- 6.1.- Cafés, bares, tabernas y restaurantes.
- 6.2.- Salas de fiestas, discotecas, pubs, cines y teatros.
- 6.3.- Instalaciones al aire libre.
- Se admiten en el uso residencial con las siguientes limitaciones:
- 1.º- La localización deberá prever la fácil accesibilidad rodada, así como las condiciones necesarias para su desalojo y, en todo caso, se cumplirán las condiciones que señale la legislación al respecto.
- 2.º- La composición se ajustará a las ambientales existentes.
- 3.º- Podrán limitarse algunos de los usos de los indicados cuando la ubicación haga prever algún tipo de incompatibilidad con otros usos.
- 4.º- Los locales cumplirán las condiciones del uso comercial y las instalaciones la normativa del uso industrial.
- 5.º- Con vivienda solo podrán ubicarse en planta baja o en primera cuando esté unida a la baja y el acceso sea independiente de la vivienda.
- 6.º- Dispondrán de aseos independientes para caballeros y señoras con accesos a través de un vestíbulo.
- 7.º- Cumplirán el Reglamento General de Policía y Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas. Real Decreto 2.816/1982 de 27 de Agosto.
7. Uso público educativo y deportivo.- Corresponde al que comprende las siguientes actividades:
- Centros culturales.
  - Centros asistenciales y sanitarios.
  - Centros religiosos.
  - Servicios públicos especiales o recreativos.
  - Centros de enseñanza.
  - Centros de práctica y enseñanza del deporte.

Cumplirán, en cada caso, las condiciones que fijan las disposiciones vigentes y además, en los edificios en los que existe el uso de vivienda, solo podrán ubicarse en planta baja y no podrán utilizar los accesos de la vivienda salvo para casos de emergencia.

8. Uso de industria.- Se define como uso industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de nuevas materias, así como para su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, transporte y distribución.

Se incluye también en este uso de Industria los «almacenes», comprendiendo como tales los espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados con exclusivo suministro a mayoristas, minoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores y, en general, los almacenes sin servicio directo al público. En estos locales se podrán efectuar operaciones secundarias que transformen, en parte, los productos almacenados. Se exceptúan los almacenes anejos a comercios y oficinas.

Se distinguen tres categorías:

1ª Categoría. Industria complementaria con uso residencial.

2ª Categoría. Industria exclusiva o uso dominante industrial.

3ª Categoría. Industrias incompatibles con el núcleo de población.

Cumplirán, además de las condiciones específicas que le sean de aplicación:

- a) Para las de 1ª Categoría. Pequeños talleres artesanales y actividades de servicios.
- Podrán situarse en áreas urbanas de uso residencial siempre que no sean insalubres, nocivas ni peligrosas y se sitúen en planta baja o sótano de la edificación.
  - La potencia máxima instalada será de 12 Kw.
  - El nivel máximo de ruido admisible para esta categoría será de 30 dB A decibelios durante el día.
  - Superficie en planta inferior a 300 m<sup>2</sup>.
- b) Para las de 2ª Categoría. Industria media. Talleres.
- Deberán ubicarse en zonas clasificadas como industriales o nuevos polígonos industriales.
  - El nivel máximo admisible de ruido será de 70 decibelios durante la noche (23-7 h.) y 75 decibelios durante el día (7-23 h.) medidos fuera de la edificación.
  - No se establecen limitaciones de superficie ni de potencia.
- c) Para los de 3ª Categoría.
- Aquellas actividades cuya regulación corresponde al Anexo Primero de la Ley 7/1994 de Protección Ambiental. El procedimiento que lo regula será el previsto en el capítulo II de dicha Ley.
  - Las aguas residuales contaminantes procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento.
  - Queda prohibido expresamente la acumulación de residuos sólidos como escombros u otros elementos propios de la industria, dentro del ámbito de la industria o zonas adyacentes, debiendo transportarse a las instalaciones vertederos que disponga el Ayuntamiento.
- Además, se establece una zona de tolerancia industrial y agroindustrial; en esta está permitido el uso residencial y el industrial, para desarrollo de actividades artesanales, pequeñas industrias o talleres de carácter individual o familiar, u otro tipo de industrias de tradición, que no rebasen las siguientes características:
- ruidos admisibles en el interior de viviendas colindantes a la industria o taller:
    - de día: 35 db
    - de noche: 25 db
  - ruidos admisibles en el exterior: de día: 50 db
  - de noche: 40 db
  - superficie en planta inferior a 300 m<sup>2</sup> y potencia máxima instalada de 10 C.V.

**TÍTULO V: NORMAS ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO.****CAPÍTULO 1.º: DISPOSICIONES GENERALES.****NORMA 105: DEFINICIÓN DE SUELO URBANO. ÁMBITO DE APLICACIÓN Y ZONIFICACIÓN.**

1. Se clasifican como suelo urbano los terrenos que están dotados de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios las características adecuadas, según la legislación específica vigente, para servir a la edificación que sobre ellos exista o se vaya a construir; o los que aún careciendo de alguno de los servicios citados, tengan su ordenación consolidada por la edificación en al menos las dos terceras partes de su superficie, o los que en la ejecución de estas normas lleguen a disponer de los servicios referidos por estar incluidos en alguna de las unidades de ejecución definidas según se grafía en los documentos de ordenación de las presente normas.

2. 2. Ámbito de aplicación y zonificación: las presentes normas tendrán aplicación en el suelo urbano antes definido.

En suelo urbano, a los efectos de regular la edificación y su uso, se distinguen las siguientes zonas:

- casco antiguo: C.A
- zona de ensanche: Z. E.
- zona de expansión: Z.Ex.
- zona industrial: Z.I
- zona de tolerancia industrial.
- zona de equipamiento comunitario y dotacional
- unidades de ejecución
- zonas libres de uso y dominio público

Estas zonas reflejadas gráficamente en los planos de ordenación de «usos pormenorizados» se diferencian en ordenanzas particulares de aplicación a cada una de ellas.

**NORMA 106: ÁREAS NO CONSOLIDADAS EN SUELO URBANO.**

Aquellas áreas incluidas en el suelo urbano que no se encuentren totalmente urbanizadas, con carácter previo o simultáneo a la edificación, la ejecución de las obras de urbanización de las que carezcan.

Dichas obras deberán cumplir las siguientes condiciones:

- 1.º Se respetarán las alineaciones definidas en los planos de ordenación "Red Viaria".
- 2.º El afirmado y la pavimentación de calles, el acerado, las conducciones de abastecimiento de agua y energía eléctrica, el alumbrado público y la red de alcantarillado, se proyectarán con arreglo a lo dispuesto en estas Normas.

**NORMA 107: CONDICIONES PARA INICIAR LA EDIFICACIÓN.**

Para que el suelo urbano pueda ser edificado es necesario el cumplimiento de los deberes recogidos en el art. 20 de la Ley del Suelo y concordantes:

- 1º) Que la parcela merezca la calificación de solar.
- 2º) Que se hayan formalizado las cesiones necesarias.
- 3º) Que se hayan cumplimentado los trámites de gestión correspondiente, en el caso de parcelas incluidas en la unidad de ejecución, y
- 4º) Que se haya obtenido la correspondiente licencia municipal.

Tendrán consideración de solar las parcelas que, no estando incluidas en Unidad de Ejecución reúnan los requisitos indicados con anterioridad.

**CAPÍTULO 2.º: ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA.****SECCIÓN PRIMERA: DE LA FINALIDAD Y APLICACIÓN.****NORMA 108: FINALIDAD Y APLICACIÓN DE LAS NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.**

1. Las presentes ordenanzas particulares desarrollan, completan o añaden a las normas generales, aquellos aspectos normativos específicos acordes con las características propias de cada una de las zonas.

2. En aquellos temas no contemplados en las normas particulares, se cumplirán las disposiciones desarrolladas en las normas generales o viceversa.

3. En aquellos temas contemplados en ambos capítulos en los que no exista concordancia recíproca, prevalecerán aquellas disposiciones que impliquen condiciones más restrictivas en el sentido favorecedor de los intereses colectivos y de conservación del patrimonio inmobiliario existente.

**SECCIÓN SEGUNDA: ORDENANZAS DEL CASCO ANTIGUO.****NORMA 109: DELIMITACIÓN Y ELEMENTOS CATALOGADOS.**

1. Delimitación: El casco antiguo, delimitado gráficamente en el plano de ordenación está comprendido entre calles y plazas indicadas en aquel documento y corresponde a la zona más densa del núcleo y la zona donde se originó históricamente el asentamiento urbano.

2. Se incluyen un conjunto de elementos catalogados en los que se establece un nivel de protección integral y otro nivel de protección ambiental de elementos catalogados, de manera que cualquier obra de consolidación, mejora, acondicionamiento, rehabilitación, reforma, etc, será obligatoria la autorización de la Delegación Provincial de Cultura.

3. En esta zona, cuando se trate de suelo urbanizado podrá actuarse directamente con proyectos de edificación y previa solicitud de licencia de obras en las condiciones ya referidas. Quedan fuera de esta aplicación los edificios catalogados en los que se estará a la normativa expuesta más adelante.

**NORMA 110: PARCELA MÍNIMA, AGREGACIÓN Y SEGREGACIÓN DE PARCELAS.**

1. Parcela mínima: No se limita en ninguna dimensión la parcela histórica existente, conociéndose como tal, aquellas que hayan sido edificadas anteriormente.

2. Agregación y Segregación de parcelas: Se limitarán las actuaciones de agregaciones o segregaciones excepto en las condiciones siguientes:

1.º Serán tolerables las agregaciones de parcelas cuando una de ellas tenga una longitud de fachada inferior a los 3,50 metros o bien cuando tenga una superficie igual o inferior a los 20 m<sup>2</sup>. En cualquier caso, sólo se permitirá la agregación mínima posible para salvar las anteriores limitaciones y siempre que no se produzcan frentes de fachada mayores a 12.00 m.

2.º Cuando se trate de desarrollo de vacíos urbanos conforme a la norma correspondiente (Norma 101). Se prohíben las segregaciones que den lugar a parcelas inferiores a 100 m<sup>2</sup>, salvo que se obtengan fachadas mínimas de 5 metros, y en este caso la superficie mínima sea de 70 m<sup>2</sup>.

3.º Se admiten agregaciones y segregaciones de parcela por debajo de los límites anteriores cuando con esta actuación se pretenda agregar a colindante y no se afecte a fachada.

Cuando por el tamaño de la actuación o su especial enclave urbano así se aconseje, el Ayuntamiento podrá exigir la redacción previa de un estudio de detalle que ordene los volúmenes y reajuste las alineaciones, si procede.



**NORMA 111: TIPOLOGÍA EDIFICATORIA Y CONDICIONES DE VOLUMEN.**

1. La edificación será cerrada con o sin patio posterior (entre medianerías).
2. La superficie ocupada por la edificación en esta zona podrá ser del 100% en planta baja y en el resto de las plantas, el 80%.
3. El aprovechamiento neto será igual o inferior a 1.00, 1.80 o 2.60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre la superficie neta del solar y dependiendo del número de plantas permitido.
4. El fondo máximo edificable será de 20 metros.
5. Las obras de nueva planta en solares existentes o las procedentes del derribo de construcciones antiguas habrán de colocarse en línea en caso de estar fuera de ella. Entre tanto, se estará a lo dispuesto en la norma 82 de las presentes.
6. La altura máxima se fija en el correspondiente plano de ordenación.
7. No se permiten retranqueos excepto para edificios singulares públicos.
8. Los salientes máximos quedan limitados por la norma general 90

**NORMA 112: CONDICIONES DE USO.**

1. Se permite el uso residencial en vivienda unifamiliar o plurifamiliar (dominantes), comercial, hotelero, oficinas, bancos y edificios administrativos públicos y religiosos (complementarios), así como el uso para espectáculos y reunión (compatibles) en todas sus categorías.

2. Al objeto de regular la incidencia que la composición de huecos, carpinterías, escaparates, materiales, etc en planta baja, correspondientes a usos comerciales compatibles con el uso residencial, suponen en la composición general de las edificaciones, será obligatorio que en los planos del proyecto de obra nueva se determinen las características formales y de tratamiento de las plantas bajas que, en todo caso, deberán adaptarse a la composición de las plantas superiores.

3. Los cierres de seguridad de los locales y portales quedarán sometidos al plano de fachada del edificio, tanto en su posición de cerrados como de abiertos.

Así mismo, los toldos deberán encajarse en los huecos de fachada y desplegados quedarán a una altura no inferior a 2 metros de la rasante de la acera.

4. No se permitirán los rótulos y muestras luminosas de neón o análogos, siempre que, por su tamaño, color, tipo de la letra, etc perjudiquen la imagen del entorno urbano.

Los rótulos o anuncios no luminosos se situarán en los huecos del edificio y preferentemente en las plantas bajas, no debiendo sobresalir en ningún caso más de 0'20 metros de la alineación de la fachada.

La publicidad exterior deberá limitar su colocación a paneles o bastidores expresamente indicados para ello; quedará expresamente prohibida la publicidad de fachadas, vallas de solares, tapias o medianerías de edificaciones.

**NORMA 113: CONDICIONES DE COMPOSICIÓN.**

1. Huecos: la proporción entre superficie de huecos y superficie de fachada no superará la relación 1/3 y, en su caso se encontrará entre las invariantes del municipio.

En las plantas bajas y debido a las posibles necesidades de aperturas de cocheras, locales, etc, podrán admitirse valores menos restrictivos.

Los huecos en planta superior a la baja tendrán más altura que anchura, aceptándose el cuadrado como límite.

2. Materiales: los materiales que se utilizarán para la construcción de edificios de nueva planta o reformas que impliquen sustituciones del aspecto exterior, serán los precisos para garantizar una correcta adecuación a su entorno y a la tipología a que pertenecen.

Se emplearán materiales tradicionales procurando reflejar en el acabado del edificio no sólo el material utilizado sino también su disposición constructiva y forma de trabajo.

El tratamiento base de las fachadas será el de la mayoría de los edificios comprendidos en el tramo de manzana donde se ubique. Quedarán prohibidos otros materiales como

azulejos, plaquetas cerámicas, etc. El ladrillo visto se admite su utilización en recercados o cuando el edificio existente los tuviese previamente..

Podrán utilizarse aplacados de piedra natural o artificial y mármol siempre que se justifique correctamente en el proyecto de adecuación al entorno en que se ubiquen y con un máximo de nivel ornamental de huecos, zócalos, etc. El zócalo será como máximo de 1 metro de altura.

La carpintería podrá ser de acero o chapa galvanizada para pintar. Las carpinterías de madera se procurarán en toda la zona. Podrán utilizarse también aluminio en color o PVC.

3. Color: el color base de las fachadas será blanco o colores como ocre pálido, cremas, amarillos u otros tradicionales de tonalidad suave. Se entiende como color base de una fachada aquel que supone al menos el 80% de su superficie.

En los elementos ornamentales como zócalos, molduras, recercados, cornisas, etc, se permitirán colores más intensos o propios a los materiales. Igualmente se tratará las pinturas de carpinterías.

4. Para los ambientes, además de la teja tradicional se permiten aquellos elementos que imiten la teja siempre dejando, al menos 0,40 m de antepecho en teja. Este tratamiento se admite no sólo en el edificio principal, sino también en los anexos y elementos accesorios.

#### NORMA 114: CONDICIONES ESTÉTICAS Y CONSERVACIÓN DE LO HISTÓRICO.

0. Los bienes inmuebles protegidos, en función de la importancia de la protección, se agrupan en los siguientes niveles:

Protección Integral: se aplica a aquellos elementos, construcciones o edificios cuya conservación debe garantizarse en tanto que son piezas de notable interés histórico artístico caracterizadoras de la historia local de Lopera. En este nivel se incluyen los siguientes edificios o construcciones:

- Ermita de la Magdalena
- Castillo de Lopera
- Iglesia Parroquial de la Purísima Concepción
- Ermita de Jesús

Protección Ambiental: se aplica a los edificios que cualifican el entorno en el que se insertan por constituir piezas representativas de una tipología consecuente con la trama urbana en la que están enclavados, principalmente por su interés histórico o por sus características tipológicas, constructivas o de composición de fachada. En este nivel se incluyen todos los edificios o construcciones relacionados en el Anexo nº 1 de esta Normativa excepto los ya referidos anteriormente como de Protección Integral.

1. Además deberá conservarse el carácter de lo antiguo y los proyectos de nueva planta deberán tener un tratamiento en cuanto a calidad de materiales, color, volumen, etc, que expresen una adecuación con el ambiente tradicional del casco, ciñéndose a la tipología antes definida.

2. Se prohíbe la demolición total o parcial de aquellos edificios o elementos urbanos arquitectónicos que puedan considerarse como representativos del carácter arqueológico, artístico, histórico o pintoresco de la ciudad y alrededores, así como de todos aquellos incluidos en el catálogo que figura en el anexo.

3. Toda obra de demolición, reforma o edificación de nueva planta de los mismos deberá ser objeto de supervisión por la Delegación Provincial de Cultura, en cuanto a volúmenes, materiales, composición, etc, como requisito previo a la concesión de licencia municipal de edificación, que serán tramitados tal y como establece la Ley 1/95 de Patrimonio Histórico y la Ley sobre Patrimonio Histórico de Andalucía, según la cual tendrán que ser autorizados por la Comisión Provincial de Patrimonio.

4. Las nuevas construcciones deberán conformar un ambiente espacial homogéneo dentro del entorno existente.

**SECCIÓN TERCERA: ORDENANZAS DE LA ZONA DE ENSANCHE.****NORMA 115: DELIMITACIÓN Y UNIDADES DE EJECUCIÓN.**

1. Ocupa esta zona el resto del suelo urbano no delimitado en el interior del casco antiguo y fuera de la zona de equipamientos comunitarios delimitada en el plano de ordenación núm. 3 «Clasificación del Suelo».

2. En la zona de ensanche podrá actuarse en la parcela que tenga la categoría de solar antes definida.

**NORMA 116: PARCELA MÍNIMA, AGREGACIÓN Y SEGREGACIÓN DE PARCELAS.**

1. La parcela mínima dispondrá de 100 m<sup>2</sup> no estableciéndose fachada mínima.

2. Se permitirán agregaciones de parcelas con el fin de desarrollo de vacíos urbanos conforme se describe en su respectiva norma. No se permiten segregaciones si alguna de las parcelas resultantes diera lugar a una superficie inferior a la parcela mínima establecida.

**NORMA 117: TIPOLOGÍA EDIFICATORIA Y CONDICIONES DE VOLUMEN.**

1. En zona residencial se tendrá en cuenta las siguientes características:

a) El tipo de edificación será cerrada, entre medianerías o adosada.

b) El fondo máximo edificable será en cualquier planta de 20 metros

c) La altura máxima es la indicada en el plano de ordenación «Alturas de la edificación».

La altura mínima permitirá la construcción será de una planta menos, debiendo terminarse como fachada las medianerías que queden vistas, gastos que correrán por cuenta del promotor de edificio de mayor altura.

2. La superficie ocupada por la edificación en las parcelas de la zona de ensanche será igual o inferior al 80% de la correspondiente al solar en todas sus plantas. Cuando el fondo de la parcela sea inferior a 15 metros, se podrá ocupar el 100%.

3. El aprovechamiento neto será de igual o inferior a 0'80, 1'60 o 2'40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de la superficie edificada sobre la superficie total del solar, salvo el caso especificado del fondo inferior a 15,00 metros en cuyo caso podrá ser 1, 2 y 3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, salvo consideraciones de huecos.

4. Se permiten los retranqueos de la norma general.

5. Los salientes máximos se ajustan a la norma general 90.

**NORMA 118: CONDICIONES DE USO.**

El uso preferente permitido es el residencial en hilera con patio posterior y ajustando su edificación a las alineaciones de la red viaria definida en el plano de ordenación.

Se aceptarán, debidamente justificadas, tipologías de tipo plurifamiliar siempre que se ajusten a las determinaciones de las presentes normas.

Se tolerarán los usos para pequeños comercios, talleres artesanales, cocheras en bajo de las edificaciones, etc, con las limitaciones descritas para ellos en las mismas condiciones de uso que las indicadas al hablar de la zona del casco antiguo.

**NORMA 119: CONDICIONES DE COMPOSICIÓN.**

1. Patios: En el interior de la superficie del patio y siempre fuera de la alineación definida por la profundidad máxima edificable, se permitirán excepcionalmente pequeñas construcciones complementarias a las viviendas, como lavaderos, trasteros, etc., siempre en una sola planta y aislados de la vivienda.

Si además del patio posterior fuesen necesarios otros patios de luces, cumplirán las prescripciones dadas para los mismos.

2. Vuelos: Sólo se permitirán rejas y balcones con los condicionantes expresados en la zona del casco antiguo.

3. Composición: Regirán las mismas que se han desarrollado para la zona del casco antiguo en cuanto al respecto a los elementos compositivos y morfológicos del entorno. Será de especial interés la utilización de enlucidos y revocos blanqueados en fachadas debiendo predominar el color blanco de los paramentos.

El tratamiento de cercas de patios traseros se ejecutará con fábrica de ladrillo, bloques o mampostería enfoscada y pintada a dos caras prioritariamente en blanco, y con alturas no inferiores en ningún caso a dos metros.

#### SECCIÓN CUARTA: ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA DE EXPANSIÓN.

##### NORMA 120: CONDICIONES DE VOLUMEN, OCUPACIÓN Y FONDOS.

En esta zona se estará a lo dispuesto en la ordenanza particular correspondiente a la zona de Ensanche, excepto en las siguientes determinaciones:

Ocupación máxima en cualquier planta	75%
Fondo máximo	20 metros

Si el fondo es inferior a 16 metros se podrá edificar un máximo de 12 metros en cada planta.

#### SECCIÓN QUINTA: ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ÁREAS DE EQUIPAMIENTO.

##### NORMA 121: DELIMITACIÓN.

1. Se incluye en esta zona las instalaciones que están destinadas a usos comunitarios al servicio de la ciudad.

2. Se establecen los siguientes tipos de equipamiento:

- 2.1. docente
- 2.2. sanitario
- 2.3. asistencial
- 2.4. sociocultural
- 2.5. deportivo
- 2.6. servicios públicos de la Administración
- 2.7. dotacional general

3. La actuación deberá autorizarse por el Ayuntamiento.

La ejecución de instalaciones o ampliaciones por los Organismos de quien dependan requerirá dar cuenta del proyecto al Ayuntamiento con anterioridad, a efectos de evacuar el informe de la inspección técnica.

##### NORMA 122: CONDICIONES DE USO Y VOLUMEN.

1. El volumen no se limita, correspondiendo a cada proyecto justificar la adecuación de sus características, basándose en las normas particulares para sistemas.

2. El uso permitido es el existente en la actualidad o los vinculados a ellos por ser necesarios para llevarlos a efecto.

#### SECCIÓN SEXTA: ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL Y CONDICIONES EN CASO DE MODIFICARSE SU USO.

NORMA 123: DELIMITACIÓN Y USO.1. Corresponde a las zonas de uso industrial y agroindustrial anteriormente descritas que figuran en el plano nº 3.

2. Se permite el uso actual compatibilizándolo con el residencial que lo rodea conforme se ha indicado en la norma 103.8.

3. Para las nuevas actuaciones se estará a las siguientes determinaciones:

- tipología Edificio industrial compatible 1 Viv. para guardería por factoría
- parcela mínima 200 m<sup>2</sup>
- fondo máximo 50 metros

- altura máxima 2 pl/7,50 m
- ocupación máxima 80% en planta baja y 50% en resto
- edificabilidad 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- usos permitidos industrias categorías 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup>
- retranqueos 3 m a fachada

4. Caso de intención por parte de los propietarios del cambio de uso a residencial, se redactará para la zona delimitada en un ámbito mínimo de 10.000 m<sup>2</sup> no debiendo quedar un resto inferior al mínimo en el total calificado por este uso, un Plan Especial de Reforma Interior o estudio de detalle si los viales proyectados son particulares que cumplirá, para cada zona, las siguientes determinaciones:

- tipología unifamiliar
- densidad máxima 40 viv/Ha
- parcela mínima 120 m<sup>2</sup>
- fondo máximo 16 metros
- altura máxima 2 pl./7,50 m
- ordenanza de aplicación Zona Ensanche
- ocupación máxima 80% en planta
- edificabilidad 1'50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

5. Para las construcciones de carácter agroindustrial reflejadas en el plano de usos pormenorizados se estará a las siguientes determinaciones:

- Tipología: agroindustrial compatible con vivienda
- Parcela mínima: 100 m<sup>2</sup>
- Altura máxima: 3 plantas (10,50 m). La planta baja podrá tener un máximo de 4,50 m
- Ocupación: 100% planta baja y 80% en resto

#### SECCIÓN SÉPTIMA: ORDENANZA DE LA ZONA DE ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO.

##### NORMA 124: DELIMITACIÓN. CONDICIONES DE USO Y COMPOSICIÓN.

1. Corresponde a los espacios libres de ciudad situados en diversos ámbitos marcados en el plano de ordenación «Clasificación del suelo».

2. Se establece el uso libre y de recreo, sin actividad deportiva o cualquier tipo de construcción.

3. Las plantaciones cumplirán las normas generales de urbanización.

4. Sólo se admite, por cada ámbito la construcción de un kiosco en estructura desmontable para venta de periódicos, refrescos, etc con superficie en una planta con las condiciones indicadas en la norma 49, es decir, 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### SECCIÓN OCTAVA: ACTUACIONES PARTICULARES EN EL SUELO URBANO

##### NORMA 125: CONDICIONES DE GESTIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.

Se han definido las unidades de ejecución en suelo urbano necesarias que corresponden a otras tantas áreas de suelo no consolidado y cuyos objetivos y desarrollo se expresan seguidamente.

Para hacer efectivo el reparto de cargas, todas ellas se desarrollarán constituyendo la Junta de Compensación o cualquier tipo de acuerdo establecido entre los propietarios que garantice el exacto cumplimiento de las siguientes determinaciones. En consecuencia, para el desarrollo de las unidades de ejecución se seguirá, si no existe indicación particular en contra, el siguiente proceso:

- 1.º constitución de la Junta de Compensación o acuerdo entre los propietarios conforme a los art. 161 al 167 del Reglamento de gestión Urbanística.
- 2.º redacción del correspondiente proyecto de urbanización y de compensación en caso de ser necesario.

3.º ceder al Ayuntamiento, inscribiendo en el Registro de la Propiedad, los terrenos de cesión obligatoria.

4.º ejecutar las obras de urbanización con cargo a los propietarios.

Todo ello conforme a la obtención de facultades definidas en la Ley 1/1992.

Todas las cesiones deberán destinarse al fin previsto por las presentes normas subsidiarias.

En todo caso, el Ayuntamiento podrá conceder licencia de edificación si cumplidos los preceptos anteriores se garantizase por convenio urbanístico la total ejecución de las obras de urbanización.

En condiciones genéricas de composición y usos compatibles se estará, en todas las U.E a lo especificado para la zona de ensanche y generales (normas) salvo expresión concreta en los puntos que siguen.

Las unidades de ejecución no previstas en estas normas, pero que puedan ser necesarias para resolver problemas de reforma interior, en el futuro, podrán ser delimitadas a iniciativa privada o de oficio por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento, aplicándose en ellas la Normativa que para estas unidades se incluye en estas Normas.

El sistema de actuación podrá ser cualquiera de los previstos en la Ley del Suelo y su elección por el Ayuntamiento se llevará a cabo de acuerdo con el art. 149 de la Ley del Suelo, estableciéndose indicativamente los que figuran en la norma.

#### **NORMA 126: UNIDADES DE EJECUCIÓN, SUS DETERMINACIONES Y ÁREAS CON PLANEAMIENTO APROBADO.**

El desarrollo y características de las unidades de ejecución se detalla en los siguientes apartados:

<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN:</b>	<b>Nº 1</b>	NORTE DEL NÚCLEO
<b>SUPERFICIE TOTAL:</b>	38.747	<b>VIALES:</b> 9.842 m <sup>2</sup>
<b>USO:</b> Residencial unifamiliar		<b>Nº DE VIVIENDAS:</b> 150
<b>PARCELA MÍNIMA:</b> 100 m <sup>2</sup>		<b>EDIFICABILIDAD:</b> 1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>ALTURA MÁXIMA:</b> Dos plantas o 7,50 metros: en línea de carretera se admiten tres (10,50 m)		
<b>OCUPACIÓN:</b> 80% en planta baja y 75% en resto de plantas		
<b>FONDO MÁXIMO:</b> 16 metros		
<b>RETRANQUEOS:</b> Según normativa general		
<b>CESIONES:</b> Urbanización completa según normativa Espacios libres: 5.720 m <sup>2</sup> Equipamientos: 0 Servicios de interés público y social: 0		
<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN:</b>	<b>Nº 2</b>	NORTE DEL NÚCLEO
<b>SUPERFICIE TOTAL:</b>	17.676	<b>VIALES:</b> 5.522 m <sup>2</sup>
<b>USO:</b> Residencial unifamiliar		<b>Nº DE VIVIENDAS:</b> 72
<b>PARCELA MÍNIMA:</b> 100 m <sup>2</sup>		<b>EDIFICABILIDAD:</b> 1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>ALTURA MÁXIMA:</b> Dos plantas o 7,50 metros: en línea de carretera se admiten tres (10,50 m)		
<b>OCUPACIÓN:</b> 80% en planta baja y 75% en resto de plantas		
<b>FONDO MÁXIMO:</b> 16 metros		
<b>RETRANQUEOS:</b> Según normativa general		
<b>CESIONES:</b> Urbanización completa según normativa Espacios libres: 0 Equipamientos: 2.467 m <sup>2</sup> Servicios de interés público y social: 0		
<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN:</b>	<b>Nº 3</b>	NORTE DEL NÚCLEO, IZQUIERDA
<b>SUPERFICIE TOTAL:</b>	30.560	<b>VIALES:</b> 7.891 m <sup>2</sup>
<b>USO:</b> Residencial unifamiliar		<b>Nº DE VIVIENDAS:</b> 122
<b>PARCELA MÍNIMA:</b> 100 m <sup>2</sup>		<b>EDIFICABILIDAD:</b> 1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>ALTURA MÁXIMA:</b> Dos plantas o 7,50 metros En edificaciones con fachada a carretera: 3 plantas o 10,50 metros		
<b>OCUPACIÓN:</b> 80% en planta baja y 60% en resto de plantas		
<b>FONDO MÁXIMO:</b> 15 metros		
<b>RETRANQUEOS:</b> Según normativa general		
<b>CESIONES:</b> Urbanización completa según normativa Espacios libres: 1.517 m <sup>2</sup> Equipamientos: 1.010 m <sup>2</sup> Servicios de interés público y social: 0		

<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN:</b>	<b>Nº 4</b>	NORTE DEL NÚCLEO
<b>SUPERFICIE TOTAL:</b>	7.392	<b>VIALES:</b> -- m <sup>2</sup>
<b>USO:</b> Residencial unifamiliar		<b>Nº DE VIVIENDAS:</b> 28
<b>PARCELA MÍNIMA:</b> 100 m <sup>2</sup>		<b>EDIFICABILIDAD:</b> 1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>ALTURA MÁXIMA:</b> Dos plantas o 7,50 metros		
<b>OCUPACIÓN:</b> 80% en planta baja y 75% en resto de plantas		
<b>FONDO MÁXIMO:</b>	16 metros	
<b>RETRANQUEOS:</b>	Según normativa general	
<b>CESIONES:</b> Urbanización completa según normativa 10% zona verde		

<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN:</b>	<b>Nº 5</b>	ESTE DEL NÚCLEO
<b>SUPERFICIE TOTAL:</b>	5.225	<b>VIALES:</b> 1.918 m <sup>2</sup> . El vial superior coincidirá con el eje de la tubería de agua.
<b>USO:</b> Residencial unifamiliar		<b>Nº DE VIVIENDAS:</b> 19
<b>PARCELA MÍNIMA:</b> 100 m <sup>2</sup>		<b>EDIFICABILIDAD:</b> 1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>ALTURA MÁXIMA:</b> Dos plantas o 7,50 metros		
<b>OCUPACIÓN:</b> 80% en planta baja y 60% en resto de plantas		
<b>FONDO MÁXIMO:</b>	16 metros	
<b>RETRANQUEOS:</b>	Según normativa general	
<b>CESIONES:</b> Urbanización completa según normativa 10% Zona Verde Equipamientos: 0 Servicios de interés público y social: 0		

<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN:</b>	<b>Nº 6</b>	SALIDA CTRA. VILLA DEL RÍO
<b>SUPERFICIE TOTAL:</b>	2.124	<b>VIALES:</b> 360 m <sup>2</sup>
<b>USO:</b> Residencial unifamiliar		<b>Nº DE VIVIENDAS:</b> 8
<b>PARCELA MÍNIMA:</b> 100 m <sup>2</sup>		<b>EDIFICABILIDAD:</b> 1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>ALTURA MÁXIMA:</b> Dos plantas o 7,50 metros		
<b>OCUPACIÓN:</b> 80% en planta baja y 60% en resto de plantas		
<b>FONDO MÁXIMO:</b>	16 metros	
<b>RETRANQUEOS:</b>	Según normativa general	
<b>CESIONES:</b> Urbanización completa según normativa		



<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN:</b>	Nº 7	ESTE DEL NÚCLEO
<b>SUPERFICIE TOTAL:</b>	1.850	<b>VIALES:</b> 700 m <sup>2</sup> .
<b>USO:</b>	Residencial unifamiliar	<b>Nº DE VIVIENDAS:</b> 8
<b>PARCELA MÍNIMA:</b>	100 m <sup>2</sup>	<b>EDIFICABILIDAD:</b> 1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>ALTURA MÁXIMA:</b> Dos plantas o 7,50 metros		
<b>OCUPACIÓN:</b> 80% en planta baja y 60% en resto de plantas		
<b>FONDO MÁXIMO:</b>	16 metros	
<b>RETRANQUEOS:</b>	Según normativa general	
<b>CESIONES:</b> Urbanización completa según normativa		

<b>C/ CUESTA</b>	<b>APA-I</b>
<b>ANTECEDENTES:</b>	
P.E.R.I. ....	14-9-95
<b>ESTADO DE EJECUCIÓN:</b>	
<b>CUADRO DE CARACTERÍSTICAS:</b>	
Superficie total .....	1.423,00 m <sup>2</sup>
Superficie de parcelas .....	1.060,00 m <sup>2</sup>
Espacios libres de uso público .....	363,00 m <sup>2</sup>
Edificabilidad total .....	1.413,10 m <sup>2</sup>
<b>NORMATIVA:</b>	
Condiciones de uso .....	Residencial unifamiliar
Altura máxima .....	2 pl. (6,50 m)
Edificabilidad: Parcelas 1 - 7 .....	1,55 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Parcela 8 .....	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

<b>C/ PI Y MARGALL, 4 y 6</b>	<b>APA-II</b>
<b>ANTECEDENTES:</b>	
P.E.R.I. aprobado definitivamente .....	7-11-96
<b>ESTADO DE EJECUCIÓN:</b>	
<b>CUADRO DE CARACTERÍSTICAS:</b>	
Superficie total .....	1.656,38 m <sup>2</sup>
Superficie parcelas .....	1.174,36 m <sup>2</sup>
Nº de plantas .....	3+1
Altura máxima .....	2 pl. o 6,50 m
Espacios libres de uso público .....	482,02 m <sup>2</sup>
Edificabilidad total .....	1.712,55 m <sup>2</sup>
<b>NORMATIVA:</b>	
Condiciones de uso .....	residencial destinada a viv. unifamiliar
Parcelas 1 - 6 .....	unifamiliar
Parcela 7 .....	unifamiliar o plurifamiliar
Edificabilidad en parcelas de 1 - 6 .....	1,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Edificabilidad parcela 7 .....	1,85 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

00177368

PASEO DE COLÓN		APA-III
<b>ANTECEDENTES:</b>		
P.E.R.I. aprobado definitivamente .....	11-1-91	
Proyecto de urbanización aprobado definitivamente .....	11-1-91	
<b>ESTADO DE EJECUCIÓN:</b>		
<b>CUADRO DE CARACTERÍSTICAS:</b>		
Superficie total .....	1.591,23 m2	
Superficie parcelas .....	1.397,23 m2	
Nº de plantas .....	3	
Edificabilidad total .....	2.206,36 m2	
Edificabilidad media .....	1,38 m2/m2	
<b>NORMATIVA:</b>		
Altura máxima .....	3 plantas a C/Humilladero	

PASEO DE RONDA		APA-IV
<b>ANTECEDENTES:</b>		
Ampliación de suelo urbano aprobado definitivamente .....	5-4-90	
<b>ESTADO DE EJECUCIÓN:</b>		
<b>CUADRO DE CARACTERÍSTICAS:</b>		
Superficie total .....	22.500 m2	
Ocupación planta baja .....	80%	
Ocupación resto de plantas .....	60%	
Fondo máximo .....	16 m	
Altura máxima .....	3 y 2 plantas	
Densidad .....	45,7 viv/Ha	
Superficie zona verde .....	1.740 m2	
Superficie equipamientos .....	1.030 m2	
<b>NORMATIVA:</b>		
Nº máximo de viviendas .....	103	

UNIDAD DE ACTUACIÓN		APA-V
<b>ANTECEDENTES:</b>		
Modificación Puntual de NN.SS aprobada definitivamente .....	25-7-91	
<b>ESTADO DE EJECUCIÓN:</b>		
<b>CUADRO DE CARACTERÍSTICAS:</b>		
Superficie total .....	4.668 m2	
Viales .....	1.232 m2	
Zona verde .....	505 m2	
Equipamientos .....	210 m2	
Nº máximo de viviendas .....	12	
<b>NORMATIVA:</b>		
Desarrollo .....	Proyecto de compensación y Proyecto de urbanización	

<b>PROLONG. C/CRISTO G., QUEVEDO, BLAS INFANTE Y ...</b>		<b>APA-VI</b>
<b>ANTECEDENTES:</b>		
Modificación Puntual de las NN.SS aprobada definitivamente .....		5-4-90
<b>ESTADO DE EJECUCIÓN:</b>		
<b>CUADRO DE CARACTERÍSTICAS:</b>		
Nº máximo de viviendas .....		32
Espacios libres de cesión .....		600 m2
<b>NORMATIVA:</b>		
<b>JUNTO SAN JOAQUÍN</b>		<b>APA-VII</b>
<b>ANTECEDENTES:</b>		
Modificación Puntual NN.SS aprobado definitivamente .....		22-7-93
<b>ESTADO DE EJECUCIÓN:</b>		
<b>CUADRO DE CARACTERÍSTICAS:</b>		
Superficie total .....		11.793 m2
Viales .....		2.797 m2
Superficie edificable .....		7.028 m2
Superficie zonas verdes .....		1.265 m2
Equipamientos .....		703 m2
<b>NORMATIVA:</b>		
Cesiones municipal 15% aprovechamiento .....		1.160 m2
Aprovechamientos particulares .....		6.571 m2
<b>APERTURA DE CALLE</b>		<b>APA-VIII</b>
<b>ANTECEDENTES:</b>		
Modificación Puntual de NN.SS aprobada definitivamente .....		13-6-96
<b>ESTADO DE EJECUCIÓN:</b>		
<b>CUADRO DE CARACTERÍSTICAS:</b>		
Uso .....		residencial
Superficie total .....		3.114,07 m2
Superficie viario .....		531,00 m2
Superficie espacios libres de uso público .....		480,00 m2
Superficie parcelas .....		2.103,07 m2
<b>NORMATIVA:</b>		
Altura máxima .....		2 plantas; 6,50 m

<b>CO. LU. MU.</b>	<b>APA-IX</b>
<b>ANTECEDENTES:</b> Modificación Puntual de NN.SS aprobada definitivamente .....29-7-1992	
<b>ESTADO DE EJECUCIÓN:</b>	
<b>CUADRO DE CARACTERÍSTICAS:</b> Sólo se modifican los usos: <b>Usos permitidos:</b> Almacenes (Tipo C y D), estaciones de servicio, garaje aparcamiento (tipo3), industrial (tipos C, D y E), espectáculos y recreativos y salas de reunión. <b>Usos compatibles:</b> Comercial (tipo B y C), garaje aparcamientos (tipos 1 y 2), industrial (tipos A y B), vivienda compatible, servicios urbanos (tipos 1 y 2). <b>Usos prohibidos:</b> Almacenes (tipos A y B), Asistencial, comercial (Tipo A), deportivo, docente, estaciones de servicio, hotelero, sanitario, servicios administrativos, servicios urbanos (tipo 3), socio cultural y oficinas.	
<b>NORMATIVA:</b>	

<b>AV. ANDALUCIA/REAL/GRAL. PRIM</b>	<b>APA-X</b>
<b>ANTECEDENTES:</b> Modificación Puntual de NN.SS aprobada definitivamente .....21-12-1993	
<b>ESTADO DE EJECUCIÓN:</b>	
<b>CUADRO DE CARACTERÍSTICAS:</b>	
Espacios libres .....	198,50 m2
Viario .....	541,70 m2
Parcelas .....	1.658,55 m2
Ocupación .....	.80%
Superficie total .....	2.398,75 m2
Superficie máxima construible .....	2.653,68 m2
<b>NORMATIVA:</b> Residencial	

	<b>APA-XI</b>
<b>ANTECEDENTES:</b> Proyecto de urbanización aprobado definitivamente	
<b>ESTADO DE EJECUCIÓN:</b>	
<b>CUADRO DE CARACTERÍSTICAS:</b>	
Superficie .....	22.050,37 m2
Viario .....	6.374,63 m2
Altura máxima .....	2 plantas
Ocupación .....	80% pl. baja y 60% en resto
Fondo máximo .....	15 metros
Zonas verdes .....	1.545,00 m2
<b>NORMATIVA:</b> Los usos definidos en el proyecto de compensación aprobado	

<b>APA-XII</b>	
<b>ANTECEDENTES:</b>	
<b>ESTADO DE EJECUCIÓN:</b>	
<b>CUADRO DE CARACTERÍSTICAS:</b>	
Superficie .....	10.000,00 m2
Equipamiento .....	2.385,45 m2
Escolar .....	5.780,50 m2
Ocupación .....	Conforme normativa particular del uso
Fondo máximo .....	ídem
Zonas verdes .....	ídem
<b>NORMATIVA:</b>	
Propias del uso	

**TÍTULO VI: NORMAS ESPECÍFICAS DE LAS ÁREAS APTAS PARA URBANIZAR****NORMA 127: ÁMBITOS DE APLICACIÓN. ÁREAS DE REPARTO. USOS DEL SUELO. ZONIFICACIÓN Y EDIFICACIÓN**

1. Las zonas específicas para la urbanización y edificación desarrolladas en este Título, serán de aplicación en el suelo declarado apto para urbanizar, compuesto por un sector diferenciado, cuyo desarrollo se llevará a cabo a través del correspondiente plan parcial que será, en todo caso, único.

2. El suelo apto para urbanizar queda calificado en tres sectores con los siguientes usos:

SAUI: suelo apto para urbanizar de uso industrial

SAURB: suelo apto para urbanizar de uso residencial de baja densidad.

SAURM: suelo apto para urbanizar de uso residencial de media densidad.

SAU-AI: Suelo apto para urbanizar, tolerancia agroindustrial.

2.1. En la zona contigua al suelo urbano, de previsión residencial media, serán usos permitidos el residencial, comercial, oficinas, hotelero y servicios de dotación comunitaria, de esparcimiento deportivo, cultural y religioso.

En la zona de tolerancia agroindustrial no se admite el uso residencial pudiendo asimismo realizarse implantaciones de tipo industrial que, aun sobrepasando las condiciones de tolerancia descritas en la norma 104.8, dichos excesos no sean superiores al 20% de los allí impuestos. Se admiten además, cocheras y elementos tradicionalmente típicos para guarda de aperos y materiales de labranza.

Para su ordenación, urbanización y edificación se redactarán los correspondientes planes parciales de cada sector, integrando en cada caso a los sistemas generales interiores del mismo y los exteriores adscritos a él, pudiendo realizarse cada uno de ellos independientemente en cuanto a fecha y sistemas de actuación, por iniciativa del Ayuntamiento o de la Junta de Propietarios incluidos en el sector.

El régimen urbanístico será el especificado en las normas 19, 20, 21, 22, 23, 24 y 26 de las presentes.

3. Zonificación:

Uso residencial: se prevén los sectores cuyas condiciones específicas se desarrollan a continuación:

4. El Plan Parcial establecerá las condiciones que regulen el uso del suelo y edificación, de conformidad con la normativa siguiente, así como las que hagan referencia a dichos usos y a las condiciones generales de construcción. Las alteraciones de las mismas que afecten al aprovechamiento y condiciones de ordenación establecidas en este Título, se considerarán modificaciones de las normas subsidiarias, debiendo tramitarse en expediente separado y de conformidad con la legislación vigente, a excepción de aquellas que justificadas razonablemente, no supongan incremento de volumen o densidad, ni interfieran u originen conflictos en la estructura urbanística, ni modifiquen sustancialmente las condiciones estéticas e higiénico-sanitarias de las ordenanzas de uso del suelo y edificación en el suelo urbano, así como no supongan alteraciones de los usos permitidos o prohibidos en ellas en relación con los usos globales de las zonas de cada sector.

5. Las condiciones estéticas serán ajustadas al ensanche, excepto para la tolerancia agroindustrial, donde podrán ejecutarse edificaciones de tipo industrial característico, debiendo cuidarse el aspecto de todas las construcciones con tratamiento de materiales de suficiente categoría.

El vertido de aguas residuales se hará a la red prevista en el correspondiente plan parcial y en las condiciones que permitan un correcto tratamiento de las mismas, debiendo garantizar la conexión a la red general municipal.

6. Se establece una sola área de reparto con aprovechamiento tipo que resulta ser de 0.8856 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> pudiendo los propietarios obtener el 90% del aprovechamiento.

7. En cuanto al orden de prioridades que establece el artículo 78.1 j de la Ley de Suelo para la ejecución, se establecen los plazos indicados en el siguiente cuadro:

SECTOR	PLAZO
SAUR B	4 años
SAU-AI	6 años
SAUI	8 años
SARM	8 años

SUELO APTO PARA URBANIZAR INDUSTRIAL (SAUI)			
<b>USO:</b>	industrial	<b>TIPOLOGÍA:</b>	industrial
<b>SUPERFICIE:</b>	24.189 m <sup>2</sup>	<b>OCUPACIÓN:</b>	70%
<b>SUPERFICIE VIALES FUNDAMENTALES:</b> 2.112 m <sup>2</sup>			
<b>PLAN PARCIAL:</b>	Único	<b>SISTEMAS GENERALES:</b>	-----
<b>Nº VIVIENDAS:</b>	1 por guardería	<b>EDIFICABILIDAD:</b>	1m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>PARCELA MÍNIMA:</b>	500 m <sup>2</sup>	<b>FONDO MÁXIMO:</b>	40 metros
<b>ALTURA:</b>	2 plantas o 10,50 m	<b>RETRANQUEOS:</b>	3 m a fachada
<b>COEFICIENTE DE ZONA:</b>	0,95	<b>APROV. TOTAL:</b>	(A=sup x edif x C.Zona) .....22.980 m <sup>2</sup>
<b>CONDICIONES:</b> Las zonas verdes se localizarán en el límite con el suelo apto para urbanizar de baja densidad al objeto de formar un “colchón protector” entre ambos tipos de suelo.			

SUELO APTO PARA URBANIZAR RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD (SAURB)			
<b>USO:</b>	residencial	<b>TIPOLOGÍA:</b>	unifamiliar aislada
<b>SUPERFICIE:</b>	22.980 m <sup>2</sup>	<b>OCUPACIÓN:</b>	50%
<b>SUPERFICIE VIALES FUNDAMENTALES:</b> 740 m <sup>2</sup>			
<b>PLAN PARCIAL:</b>	Único	<b>SISTEMAS GENERALES:</b>	-----
<b>Nº VIVIENDAS:</b>	15 viv/Ha	<b>EDIFICABILIDAD:</b>	0,5m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>PARCELA MÍNIMA:</b>	500 m <sup>2</sup>	<b>FONDO MÁXIMO:</b>	----
<b>ALTURA:</b>	2 plantas o 6,50 m	<b>RETRANQUEOS:</b>	3 a linderos y 5 a fachada
<b>COEFICIENTE DE ZONA:</b>	2	<b>APROV. TOTAL:</b>	(A=sup x edif x C.Zona) .....17.235 m <sup>2</sup>
<b>CONDICIONES:</b> Las zonas verdes se localizarán en el límite con el suelo apto para urbanizar industrial al objeto de formar un “colchón protector” entre ambos tipos de suelo.			



SUELO APTO PARA URBANIZAR RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD (SAURM)		
<b>USO:</b>	residencial	<b>TIPOLOGÍA:</b> unifamiliar adosada o aislada
<b>SUPERFICIE:</b>	11.969 m <sup>2</sup>	<b>OCUPACIÓN:</b> 80% planta baja y 70% en primera.
<b>SUPERFICIE VIALES FUNDAMENTALES:</b> 2.732 m <sup>2</sup>		
<b>PLAN PARCIAL:</b>	Único	<b>SISTEMAS GENERALES:</b> ----
<b>Nº VIVIENDAS:</b>	40 viv/Ha	<b>EDIFICABILIDAD:</b> 1.2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>PARCELA MÍNIMA:</b>	200 m <sup>2</sup>	<b>FONDO MÁXIMO:</b> ----
<b>ALTURA:</b>	2 plantas o 7,50 m	<b>RETRANQUEOS:</b> en aislada, 3 a linderos y 5 a fachada
<b>COEFICIENTE DE ZONA:</b>	0.80	<b>APROV. TOTAL:</b> (A=sup x edif x C.Zona) .....11.490 m <sup>2</sup>
<b>CONDICIONES:</b>		

SUELO APTO PARA URBANIZAR AGROINDUSTRIAL (SAU-AI)		
<b>USO:</b>	Agroindustrial	<b>TIPOLOGÍA:</b> Agroindustrial
<b>SUPERFICIE:</b>	35.906 m <sup>2</sup>	<b>OCUPACIÓN:</b> 80%
<b>SUPERFICIE VIALES FUNDAMENTALES:</b> ---- m <sup>2</sup>		
<b>PLAN PARCIAL:</b>	Único	<b>SIST. GENERALES:</b> Tramo circunv. 5.496 m <sup>2</sup>
<b>Nº VIVIENDAS:</b>	--	<b>EDIFICABILIDAD:</b> 1,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>PARCELA MÍNIMA:</b>	120 m <sup>2</sup>	<b>FONDO MÁXIMO:</b> ----
<b>ALTURA:</b>	2 plantas o 7,50 m	<b>RETRANQUEOS:</b> ----
<b>COEFICIENTE DE ZONA:</b>	0,65	<b>APROV. TOTAL:</b> (A=sup x edif x C.Zona) .....37.342 m <sup>2</sup>
<b>CONDICIONES:</b> Las zonas verdes se localizarán junto a la UE-6 o zonas ya consolidadas por la edificación del suelo urbano al objeto de formar un "colchón protector" entre ambos usos de suelo.		

**TÍTULO VII: NORMAS ESPECÍFICAS EN SUELO NO URBANIZABLE Y DE PROTECCIÓN.****CAPÍTULO 1.º: DISPOSICIONES GENERALES. ÁMBITO DE APLICACIÓN Y DEFINICIONES.****NORMA 128: ÁMBITO DE APLICACIÓN Y DERECHO SUPLETORIO.**

Estas normas específicas son de aplicación en los suelos clasificados como «no urbanizable», tanto los que son de protección específica como los expresamente reservados al proceso de desarrollo urbano, y tal como se define gráficamente en los planos de ordenación clasificación del suelo en el término y zonas de protección específica.

Para todo lo no previsto en las presentes normas, se estará a lo dispuesto en la Ley del Suelo, reglamentos que la desarrollan y en el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios Protegidos de la provincia de Jaén (P.E.P.M.F.).

Los propietarios del suelo clasificado como no urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los terrenos, debiendo destinarla a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos u otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y dentro de los límites que establecen las leyes y las presentes normas subsidiarias, tal y como establece el artículo 20 de la Ley 6/98 del Régimen del Suelo y Valoraciones.

**NORMA 129: PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE. NÚCLEO DE POBLACIÓN Y PARCELACIONES.**

1. En los terrenos en que el grado de protección sea tal que se permita la edificación, la parcela mínima edificable será igual a 5.000 m<sup>2</sup> en regadío y 10.000 m<sup>2</sup> en secano siempre y cuando no exista la posibilidad de formación de núcleo de población.

2. Núcleo de población: a estos efectos, para la aplicación del arts. 15 y 16 de la Ley del Suelo, se entenderá que existe la posibilidad de formación de núcleo de población cuando las separaciones de cualquier edificación a linderos propios sea inferior a 15 metros, distancia entre dos edificaciones cualesquiera de parcelas diferentes inferior a 60 metros y existan ya tres viviendas en un radio de 300 metros con respecto a aquella que solicite autorización para construir, extremos que tendrán un reflejo documental en el plano informativo y una certificación municipal, sin perjuicio de la comprobación que se estime oportuno solicitar de los servicios técnicos del Ayuntamiento o de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.

3. Parcelaciones: en el suelo no urbanizable no se permitirán parcelaciones de terrenos que contravengan lo dispuesto en los arts. 257, 258 y 259 de la Ley del Suelo, es decir, la división simultánea o sucesiva en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a constituir núcleo de población, o, en lo que se refiere a unidades mínimas de cultivo, a lo dispuesto en la legislación agraria vigente.

4. No podrán efectuarse divisiones, transferencias de propiedad o segregaciones que den lugar a fincas de dimensiones menores a las mínimas establecidas por estas normas.

**NORMA 130: EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE. TIPOLOGÍA Y ALTURAS.**

1. En el suelo no urbanizable, y siempre que no sea de aplicación una normativa de protección específica que lo prohíba, se permitirán las construcciones siguientes:

- a) las destinadas a explotaciones agrícolas o ganaderas que guarden relación, demostrada documentalmente, con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten, en su caso, a los planes o normas del Mº de Agricultura y norma anterior.

- b) las vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicios de Obras Públicas
  - c) las edificaciones e instalaciones de interés público que necesiten ser emplazadas en el medio rural, debiendo seguirse en ese caso el procedimiento de tramitación establecido en los art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística y 115 y 122 de la Ley del Suelo.
  - d) las edificaciones destinadas a vivienda familiar, siempre que no exista posibilidad de formación de núcleo de población, tal y como se define en la norma 129 de las presentes; debiendo seguirse el procedimiento de tramitación establecido en los art. 44 del Regl. de Gestión Urbanística y el 16 de la Ley del Suelo.
2. Tipologías: la edificación residencial en el suelo no urbanizable deberá ser unifamiliar aislada con distancias a linderos y testers de parcelas superiores a los 15 metros. Estas distancias podrán ser inferiores en construcciones agrícolas y auxiliares que se sitúen dentro de la parcela.
3. Altura máxima: la altura máxima de las edificaciones será de dos plantas y 7'50 metros. Por encima de dicha altura sólo se permitirán torreones o castilletes de escaleras.
4. Superficie máxima construida: será de 200 m<sup>2</sup> pudiendo realizarse edificaciones anexas que justificadamente deben ejecutarse en proporción máxima de 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**NORMA 131: ASPECTO EXTERIOR Y SERVICIOS BÁSICOS.**

1. El aspecto exterior de las edificaciones deberá ser acorde a las características de las construcciones de carácter rural, y respetar en todo caso los valores paisajísticos del entorno.
2. Servicios básicos y comunicaciones: no se permitirá ninguna edificación en suelo no urbanizable que no incluya en su correspondiente proyecto la definición de la solución dada a los siguientes problemas:
- a) abastecimiento de agua potable, debiendo justificar una dotación mínima de un metro cúbico por vivienda y día,
  - b) evacuación de aguas fecales, admitiéndose el uso de fosas sépticas en las viviendas unifamiliares,
  - c) abastecimiento de energía eléctrica,
  - d) conexión con el sistema viario,
  - f) en el caso de instalaciones industriales, eliminación de residuos sólidos, líquidos o gaseosos así como el establecimiento de las medidas correctoras que hagan la actividad compatible.

**CAPÍTULO 2.º: NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE COMÚN****SECCIÓN PRIMERA: PROTECCIÓN DE RECURSOS HIDROLÓGICOS****NORMA 132: CAUCES Y RIBERAS.**

1. Se define como ribera las fajas laterales de los alvéolos de los ríos comprendidas entre el nivel de sus aguas bajas y el que éstas alcancen en sus mayores avenidas ordinarias, y tendrán la consideración de Dominio Público Hidráulico

En el caso de no estar efectuados los correspondientes deslindes se hará una estimación de las riberas en consideración a la anchura del lecho del cauce marcado por las líneas de vegetación, de tal manera que se considerará a todos los efectos, como ribera las dos franjas laterales a dichas líneas, cada una de las cuales con una anchura igual a la proporcionada por el lecho definido.

Los márgenes de los cauces que constituyen el Dominio Público Hidráulico están sujetos en toda su extensión longitudinal a:

A una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público.

A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

Cualquier obra o actuación ubicada en zona de policía de un cauce público deberá ser autorizada por Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

Se fomentará como uso de las riberas el forestal sobre la base de especies arbóreas apropiadas, prohibiéndose las roturaciones, vertidos, instalación de cercas y construcciones de todo tipo excepto las de carácter no permanente, autorizadas por la Comisaría de Aguas u organismo competente, promovidas por esta misma razón a los fines de conservación e interés social.

Quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso del agua en los cauces, así como en los terrenos inundables. Podrá autorizarse la extracción de áridos siempre que se obtengan las autorizaciones conforme a la legislación específica vigente.

Dentro de la Zona de Policía de los ríos Guadalquivir y Salado, quedará prohibida la ubicación de balsas o elementos de almacenamiento de residuos sólidos o líquidos procedentes de actividades industriales o ganaderas, con carga contaminante superior a la fijada por la legislación de aguas para el cauce receptor, y específicamente las de almacenamiento de residuos sólidos o líquidos provenientes de la molturación de la aceituna. En los otros cauces menores, las indicadas instalaciones se ubicarán fuera de la zona inundable, definida ésta como la delimitada por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo periodo estadístico de retorno sea de 500 años.

Esta limitación será de aplicación también para cualquier edificación ya sea vivienda, explotación ganadera o instalación industrial, independientemente del «cauce público».

#### 2. Vertidos a cauces públicos:

2.1. No se permitirán los vertidos a cauces públicos que no sean autorizados previamente por el organismo de la cuenca sobre la base de la Ley de Aguas. Esta autorización será extensible a cualquier tipo de vertido, independientemente de que se realice o no a cauce público.

2.2. No se autorizarán vertidos industriales a los cauces públicos que no cumplan lo dispuesto en la Ley de Protección Ambiental, así como en el art. 16 del R. de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, en el art. 6 de la Ley de Pesca Fluvial de 24 de noviembre de 1942, en el decreto de 13 de julio de 1966 que modifica los art. 15 al 21 del Reglamento para la aplicación de la Ley de Pesca Fluvial de 6 de abril de 1943, de la Orden del M<sup>o</sup> de Agricultura de 5 de julio de 1960 y de la Orden del Presidente del Gobierno de 20 de marzo de 1962.

2.3. Cualquier instalación de almacenamiento de residuos, sólidos o líquidos: depósitos, balsas, etc., deberán estar impermeabilizadas y ser previamente informadas por el organismo de cuenca.

2.4. La construcción de fosas sépticas para saneamiento de viviendas sólo podrá ser autorizadas cuando se den las suficientes garantías de que éstas no suponen riesgo alguno para el mantenimiento de la calidad de las aguas subterráneas o superficiales y sólo en suelo no urbanizable.

3. Como complemento y normas generales de protección, será de aplicación lo dispuesto en las Normas Generales del Título I y III del Plan Especial de Protección del Medio Físico.

## SECCIÓN SEGUNDA: PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES Y ACTIVIDADES

### NORMA 133: PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN, FAUNA Y PAISAJE.

1. La tala de árboles será considerada a todos los efectos como actividad sujeta a licencia urbanística. Para los aprovechamientos maderables o leñosos, exceptuando los

de finalidad doméstica, así como por las labores de poda, será requisito previo la licencia de la administración forestal competente.

Quedan específicamente prohibidos los aprovechamientos realizados por corta a hacha y fuertes aclareos que generan parcelas rasas con superficies superiores a 10 Has sobre pendientes medias por encima del 10%, así como las que supongan una degradación significativa en riberas.

Igualmente se prohíbe la sustitución de masas forestales formadas por especies autóctonas por otras exóticas, así como cualquier repoblación sobre la base de estas especies sin previa evaluación de impactos ambientales.

2. Protección de la fauna: la instalación de cercados permanentes de fincas agrícolas, ganaderas o forestales estará sujeta a la concesión de licencia urbanística. Esta no podrá ser concedida cuando se den alguno de los requisitos establecidos en la normativa del PEPMF de la provincia de Jaén. Análogamente, respecto a la utilización de productos fitosanitarios se estará a lo dispuesto en el referido documento.

3. Protección del paisaje: las actividades susceptibles de producir fuertes impactos paisajísticos, como son la publicidad exterior, minas, canteras, vertederos o edificaciones no comunes en el lugar estarán sujetas a control especial a la hora de concesión de licencias urbanísticas, no permitiéndose su ubicación en lugares de gran incidencia visual, o áreas catalogadas en estas Normas como de protección integral.

4. Todo el suelo no urbanizable de carácter forestal estará sometido a la Ley 2/1992, Forestal de Andalucía, y a su Reglamento, aprobado por el Decreto 208/1997 de 9 de septiembre. El cumplimiento de sus disposiciones será independiente del carácter de la propiedad, ya sea ésta pública o privada.

#### NORMA 134: ACTIVIDADES EXTRACTIVAS, INDUSTRIALES, TURÍSTICAS Y MINERAS.

1. Actividades extractivas: la realización de cualquier actividad extractiva de este tipo se ajustará a lo dispuesto en la Ley de Minas de 21 de julio de 1973 y su reglamento de aplicación. Con independencia de las autorizaciones exigidas por su legislación específica dichas actividades deberán someterse al requisito de previa licencia urbanística, para cuya expedición deberá presentarse el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental de conformidad de lo establecido en la Ley 7/1994 de Protección Ambiental.

Toda actividad minera a cielo abierto o de interior en la que las instalaciones o trabajos en el exterior alteren sensiblemente el espacio natural, y las destinadas a la extracción de áridos en cauces o terrazas que supongan modificaciones significativas en éstos, deberá de contar con un Plan de Restauración del Espacio Natural aprobado por el órgano competente en minería de la Junta de Andalucía, previo informe del Instituto Geológico y Minero, en las primeras o de la Comisaría de Aguas en el caso de graveras.

2. Actividades Industriales: en el suelo no urbanizable sólo se admitirán de forma excepcional actividades industriales ligadas a la explotación de recursos primarios que necesariamente hayan de instalarse en el medio rural, así como las establecidas en la norma 148.

3. Actividades turísticas y recreativas: el acondicionamiento de espacios para actividades turísticas o recreativas estará sujeto en el término a licencia urbanística, que habrá de ser tramitada por el procedimiento previsto en el art. 16 de la Ley del Suelo y con una parcela mínima de 25.000 m<sup>2</sup>.

#### SECCIÓN TERCERA: NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.

##### Apartado Primero: PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURA.

**NORMA 135: OBRAS DE INFRAESTRUCTURA.**

La realización de obras para la instalación de infraestructuras de cualquier clase deberá sujetarse, además de a las disposiciones que le sean propias en razón de la materia, a las normas comunes que se exponen a continuación:

1. Los trazados y emplazamientos deberán realizarse teniendo en cuenta las condiciones geomorfológicas del terreno para evitar la creación de fuentes de erosión.
2. Toda obra de implantación de nuevas infraestructuras deberá ir acompañada del correspondiente estudio de impacto ambiental, en el que se analice no sólo el impacto final de la infraestructura, sino el de las obras necesarias para su realización.

**NORMA 136: TIPOS DE VÍAS Y SUS ZONAS DE PROTECCIÓN.**

1. Como define la Ley de Carreteras, se consideran carreteras, a efectos de aplicación de estas normas, a todas las vías de dominio y uso público proyectadas y construidas para la circulación de vehículos automóviles, y en particular a las relacionadas en los Planos de Ordenación «Sistema General de Comunicaciones», «Red Viaria».

No se consideran carreteras a los mismos efectos las vías que integran la red interior urbana.

2. Son zonas de protección de las carreteras las siguientes:

- a) zona de dominio público
- b) zona de servidumbre
- c) zona de afección

2.1. Son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales, y una franja de terreno de tres metros de anchura a cada lado de la carretera, medidos horizontalmente y perpendicularmente al eje de la misma desde la arista exterior de la explanación, en el caso de carreteras convencionales y de 8,00 metros para autopistas, autovías y vías rápidas, y en concreto, para la autovía de Andalucía, N-IV.

2.2. A tales fines, la arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, o del terraplén y, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural. Cuando el terreno está al mismo nivel, la arista exterior coincide con el borde exterior de la cuneta.

2.2. La zona de servidumbre de la carretera consistente en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanada, a una distancia de 8 metros en carreteras convencionales y 25,00 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, medidos desde las citadas aristas.

2.3. La zona de afección de la carretera consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 50 metros en las carreteras convencionales y 100 en las vías rápidas, autopistas y autovías, medidos desde las citadas aristas.

**NORMA 137: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO PERTENECIENTE AL SISTEMA VIARIO Y ZONAS DE INTERÉS VIARIO.**

1. Además de la legislación específica compuesta por la Ley de Carreteras, 25/1988 de 29 de Julio, Reglamento General de Carreteras, R.D 1073/1977 de 8 de febrero, deberán cumplirse:

- 1.1. Las construcciones, instalaciones y obras en las zonas adyacentes a las carreteras, estarán sujetas a licencia municipal y, además, para cualquier tipo de obra o instalación, fija o provisional, o modificación de uso de las condiciones naturales, que se pretenda realizar en las zonas de protección de las carreteras, deberá contar con la autorización previa del organismo administrativo del que dependa la carretera, sin la cual no podrá ser tramitada la referida licencia municipal.

1.2. En la zona comprendida entre la arista exterior de la calzada y la «línea de edificación» no se permitirán, fuera del suelo urbano, obras de reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de edificación, salvo las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las existentes, que deberán ser debidamente autorizadas.

A los efectos anteriores, se entiende por «línea de edificación» a la paralela a la arista exterior de la calzada (zona destinada a la circulación de vehículos) situada conforme a la nueva Ley de Carreteras (25 metros en carreteras convencionales desde la arista exterior de la calzada) y 50,00 metros en autopistas, autovías y vías rápidas.

En el caso de variantes de población, esta distancia será de 100 metros.

#### NORMA 138: VÍAS PECUARIAS.

Las vías pecuarias son bienes de dominio público destinadas principalmente al tránsito de ganado y comunicaciones agrarias, y tal y como se contempla en el artículo 39 del Reglamento de Vías Pecuarias, éstas tienen la consideración de suelo no urbanizable de especial protección de infraestructuras, y por tanto son bienes de dominio público de la Comunidad Autónoma de Andalucía y, en consecuencia, inalienables, imprescindibles e inembargables

Se prohíben de forma general las siguientes actividades sobre terrenos del vial pecuario clasificado:

- 1º las edificaciones permanentes salvando sólo aquellas promovidas por la administración competente como apoyo a los fines de protección.
- 2º los cercados de cualquier tipo
- 3º los aprovechamientos temporales (roturaciones, instalaciones eventuales, etc) que no cuenten con la previa autorización del organismo competente.

En todo caso se estará a lo dispuesto en la Ley 3/1995 de 23 marzo, de Vías Pecuarias, Decreto 155/1998 de 21 de julio por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía y la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía.

Las vías pecuarias habrán de deslindarse para hacer coincidir su anchura y se garantizará la continuidad del tránsito ganadero, comunicaciones agrarias, así como la integridad superficial de la red, por lo que el Ayuntamiento deberá solicitar a la Delegación Provincial de Medio Ambiente el inicio del expediente de deslinde en relación con las figuras previstas en los artículos 31 y 32 del Decreto 155/1998 de 21 de julio.

#### Apartado Segundo: TRAZADO Y PROTECCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA E INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS.

#### NORMA 139: GENERALIDADES.

1. La instalación y funcionamiento de centrales eléctricas, líneas de transporte, estaciones transformadoras y distribución en baja tensión de la energía eléctrica se regularán, además de por lo que determinan estas normas, por lo dispuesto en los siguientes textos legales:

- Ley de Expropiación Forzosa de 18 de mayo de 1966.
- Ley de Servidumbre de las Líneas Eléctricas de 20 octubre 1966.
- Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión. RD 2413/1973.
- Reglamento de Líneas Eléctricas de Área de Alta Tensión RD 3151/1968 de 28 de noviembre.
- Reglamento de Expropiación forzosa para instalaciones eléctricas de 20 de octubre de 1966.
- Decreto 194/90 de Normas de protección de la avifauna para instalaciones eléctricas de alta tensión con conductores no aislados.

2. Abastecimiento de agua: Para los conductos enterrados o no, se establece una franja de protección de 10 metros centrados en la generatriz del tubo.

**NORMA 140: DISTANCIAS DE PROTECCIÓN.**

No se autorizarán plantaciones de árboles ni construcción de edificios o de instalaciones industriales, fijas o provisionales, en la proyección o proximidades de las líneas eléctricas de alta o media tensión a distancias menores de las siguientes:

- a) para edificios y todo tipo de construcciones:  $3'30 + U/100$  con un mínimo de 5 metros.
- b) para árboles  $1'5 + U/100$  con un mínimo de 2 metros siendo U la tensión compuesta en kilovoltios (KV).

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

**NORMA 141: TRAZADO.**

1. No se autorizarán trazados aéreos de líneas de transporte de energía eléctrica que deterioren el paisaje rural en puntos protegidos, salvo que se demuestre previo estudio de impacto ambiental la inocuidad de las instalaciones y la imposibilidad de llevarlas a cabo por trazado alternativos.

**CAPÍTULO 3.º: NORMAS ESPECÍFICAS DE PROTECCIÓN.**

**NORMA 142: OBJETO, DEFINICIONES Y PROTECCIÓN.**

Las disposiciones contenidas en este capítulo tienen por objeto la defensa, frente a actuaciones urbanísticas perturbadoras, de los valores específicos del suelo no urbanizable calificado de «protección».

Además, queda delimitado en el plano núm. 3.

**NORMA 143: ESPACIOS DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA.**

Además de los espacios especialmente protegidos expresados en la norma siguiente, serán objeto de especial protección:

1. Un perímetro de 200 metros desde el límite de los suelos urbanos y aptos para urbanizar en los que queda expresamente prohibido la construcción de edificios de carácter residencial, destinados a uso, tanto temporal como permanente, así como las edificaciones declaradas de utilidad pública e interés social, salvo aquellas que por causa suficientemente justificadas y en las que se demuestre la ineludible necesidad de su localización en esta zona protegida, hayan de ubicarse aquí. Tampoco se permitirán otro tipo de construcciones y actividades no previstas anteriormente.

2. Las vías pecuarias que se estarán a lo dispuesto en la norma 138.

3. Los yacimientos arqueológicos existentes en el término municipal de Lopera son los que figura inscritos en el Anexo II de las presentes normas subsidiarias y en el plano correspondiente. A efectos de su catalogación son considerados como bienes integrantes del patrimonio arqueológico y por tanto están considerados como zonas de especial protección.

En ellos, y en un radio de 50 metros no se permitirán las construcciones de nueva planta, explotaciones extractivas, movimientos de tierras o cualquier otra obra que pueda afectar las labores de investigación o el mantenimiento del yacimiento. Se autorizarán exclusivamente las obras derivadas de las actividades arqueológicas y las relacionadas con la explotación de los recursos naturales, contando siempre con la autorización de Delegación Provincial de Cultura.



Cualquier solicitud de licencia de obras o de actividad que implique la modificación del subsuelo será preceptiva la emisión de informe del organismo competente para la protección de los bienes culturales.

Las solicitudes de obras o actividades permitidas deberán ir acompañadas de un estudio arqueológico en el que se valoren las repercusiones sobre el yacimiento, debiendo asimismo obtener autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo, previo informe de la Delegación de Cultura.

Todo hallazgo casual de restos arqueológicos se deberá comunicar a la Delegación Provincial de Cultura o al Ayuntamiento quienes tomarán las medidas oportunas en relación con lo establecido en el artículo 50 de la Ley 1/1991.

**Intervención arqueológica:** Se entiende por intervención arqueológica cualquier actuación realizada bajo la dirección de técnico autorizado por organismo competente para la protección de Bienes Culturales, desarrollada con la metodología adecuada y cuyo fin sea estudiar, documentar o conservar estructuras inmuebles o unidades de estratificación de interés histórico. Puede englobar uno o varios de los tipos definidos a continuación:

- g) Excavación arqueológica: consistente en las remociones que se realicen con el fin de descubrir o investigar toda clase de restos así como los componentes geológicos con ellos relacionados.
- h) Sondeo arqueológico: consiste en la práctica de un número reducido de catas con el fin de evaluar la riqueza arqueológica de un espacio acotado de terreno.
- i) Control arqueológico de movimiento de tierras: es el registro de los niveles arqueológicamente fértiles mientras se están llevando a cabo trabajos de excavación sin metodología arqueológica ni finalidad investigadora. El ritmo y medios utilizados deben permitir la adecuada documentación de los elementos que se consideren de interés.
- j) Vigilancia arqueológica: es la inspección de movimientos de tierra sin metodología arqueológica ni finalidad investigadora pero con el fin de controlar y documentar la posible aparición de restos de interés arqueológico.

#### NORMA 144: ESPACIOS SOMETIDOS A PROTECCIÓN ESPECIAL INTEGRAL.

Se corresponde con la ribera del río Salado y del Guadalquivir. Se estará a las siguientes limitaciones:

1. En estos espacios queda prohibida de forma general la realización de cualquier actividad constructiva o transformadora del medio, salvo autorización o concesión previa de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir. Se entienden incluidas dentro de esta prohibición las siguientes:

- a) La tala de árboles a efectos de la transformación del uso del suelo.
- b) La construcción o instalación de obras relacionadas con la explotación de los recursos vivos, incluyendo dentro de los mismos las instalaciones de primera transformación, invernaderos, establos, piscifactorías, infraestructuras destinadas a la explotación, etc.
- c) La localización de vertederos de residuos de cualquier naturaleza.
- d) Las obras de desmonte, aterrazamientos y rellenos.
- e) Las extracciones de arenas, áridos, así como las explotaciones mineras a cielo abierto y todo tipo de instalaciones e infraestructuras vinculadas al desarrollo de las actividades mineras.
- f) Las construcciones y edificaciones industriales de topo tipo.
- g) Las obras e instalaciones turístico-recreativas.
- h) Las obras y edificaciones públicas singulares.
- i) Las construcciones residenciales en cualquiera de sus supuestos.
- j) Todo tipo de obras de carácter infraestructural, así como sus instalaciones anejas, temporales o no.

- k) Las instalaciones de soportes de publicidad u otros elementos análogos, excepto aquellos de carácter institucional, que proporcionan información sobre el espacio objeto de protección y no supongan deterioro del paisaje.
2. En estos espacios se prohíbe suplementariamente
- a) La tala de árboles de cualquier naturaleza y funcionalidad que impliquen transformación del uso del suelo y en especial aquellas que puedan afectar a algunas de las especies que motivaron específicamente la protección: encina, alcornoque, roble, quejigo, madroño.
- b) Las obras de desmonte, aterrazamiento y rellenos.
3. La Zona de Dominio Público Hidráulico, se podrá usar, sin necesidad de autorización previa para beber, bañarse y otros usos domésticos, así como para abreviar el ganado. Cualquier otro uso necesitará autorización o concesión de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

**NORMA 145: ESPACIOS SOMETIDOS A PROTECCIÓN ESPECIAL COMPATIBLE. COMPLEJOS SERRANOS DE INTERÉS AMBIENTAL.**

1. Se ha delimitado un espacio bajo esta calificación en el que se pretende que la cubierta vegetal cumpla una función equilibradora de destacada importancia. Presenta importantes valores paisajísticos e incluso un importante interés productivo. No está catalogado en el P.E.P.M.F. pero sí se ha establecido en la normativa urbanística. Se trata del Cerro de la Huerta.

2. En cualquier caso se prohíbe.
- a) la tala de árboles que implique transformación del uso forestal del suelo,
- b) las construcciones y edificaciones industriales excepto las de almacén de productos asociados a las actividades agrarias o similares,
- c) los parques de atracciones,
- d) aeropuertos o helipuertos,
- e) viviendas aisladas de nueva planta no vinculadas a actividades productivas directas o de servicio público o las de guardería,
- f) instalaciones publicitarias y símbolos e imágenes conmemorativas.
3. Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece los siguientes:
- a) la tala de árboles integrada a las labores de mantenimiento debidamente autorizada por el organismo competente. La eventual realización de talas que puedan implicar la transformación del uso forestal del suelo requerirá en todo caso un estudio de impacto ambiental,
- b) las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas como la explotación de los recursos vivos. En el caso de obras de desmontes, aterrazamientos y rellenos, estabulación de ganado según características del PEPMF y Catálogo, y piscifactorías será requisito indispensable la aportación de un proyecto con estudio de impacto ambiental,
- c) las actuaciones relacionadas con la explotación de recursos mineros, que deberán contar siempre con la declaración de Utilidad Pública y con estudio de impacto ambiental,
- d) las adecuaciones naturalísticas y recreativas y los parques rurales, de acuerdo a lo dispuesto en la norma 26 del PEPMF.

**CAPÍTULO 4.º: NORMAS DE USOS Y ACTIVIDADES.**

**NORMA 146: EDIFICACIONES DECLARADAS DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL.**

Como se indica en el art.16.3 de la Ley del Suelo «por el órgano autonómico competente podrá autorizarse edificaciones de utilidad pública e interés social» de

acuerdo con el procedimiento establecido en el referido artículo y según las siguientes condiciones:

- |  |                                    |
|--|------------------------------------|
| a) parcela mínima  | no se establece parcela mínima     |
| b) edificabilidad  | 0,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| c) altura máxima   | 2 plantas                          |
| d) retranqueo a linderos   | 10 metros                          |
| e) se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 50 m <sup>2</sup> construidos. |                                    |

Para el caso concreto de torres de telefonía móvil queda suprimida la obligatoriedad de retranqueo a linderos.

#### NORMA 147: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN DESTINADA A VIVIENDA FAMILIAR.

Se permitirá la construcción de vivienda familiar autónoma y de vivienda de guardería de complejos en el medio rural o ligada a la explotación, siempre que se dé las siguientes circunstancias:

- parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup>
- separación a linderos: 15 metros
- superficie edificada de la vivienda no superior a 150 m<sup>2</sup>, pudiendo alcanzar las construcciones anejas otros 100 m<sup>2</sup>. En parcelas mayores de 3 Has la superficie edificada de la vivienda puede alcanzar el 1% de la superficie de la parcela
- altura máxima: 2 plantas o 6,50 metros
- no podrán construirse tipología de vivienda colectiva y para su autorización habrá de justificarse que no forma núcleo de población

#### NORMA 148: CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES VINCULADAS A LA PRODUCCIÓN INDUSTRIAL.

A los efectos de la regulación diferencial se distinguen dos categorías de industrias que se pueden emplazar en el suelo no urbanizable:

a) las que, por su sistema de producción están extremadamente vinculadas a la extracción de la materia prima o, por su carácter o dimensión, resultan incompatibles con los suelos urbanos.

b) las manifiestamente peligrosas sujetas al procedimiento previsto en la legislación medioambiental y urbanística vigente.

1. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de 25.000 m<sup>2</sup> para las señaladas en el apartado a) y de 50.000 m<sup>2</sup> en el apartado b). Los almacenes de productos de butano podrán situarse en parcela de más de 5.000 m<sup>2</sup>.

2. Las separaciones a linderos serán mayores de 15 metros para los dos casos.

3. Se ubicarán siempre a una distancia superior a 1.000 metros de los suelos urbanos o urbanizables.

4. La altura de la edificación será de 9 metros, en un máximo de dos plantas, que podrán ser superadas exclusivamente por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de construcción.

5. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de construcción.

Jaén, 3 de septiembre de 2020.- El Delegado, Jesús Manuel Estrella Martínez.