

## Sumario

Extraordinario núm. 70 - Domingo, 25 de octubre de 2020  
Año XLII

### 5. Anuncios

#### 5.2. Otros anuncios oficiales

PÁGINA

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

Resolución de 8 de octubre de 2020, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Granada, por la que se dispone la publicación de las Normas Urbanísticas de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Ítrabo (Granada), aprobadas definitivamente por Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 16 de octubre de 2001.

2



## 5. Anuncios

### 5.2. Otros anuncios oficiales

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

*Resolución de 8 de octubre de 2020, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Granada, por la que se dispone la publicación de las Normas Urbanísticas de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Ítrabo (Granada), aprobadas definitivamente por Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 16 de octubre de 2001.*

#### ANTECEDENTES

La Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Ítrabo (Granada) fue aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 16 de octubre de 2001. Dicho acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Granada núm. 274 de 28 de noviembre de 2001, sin incluir la normativa urbanística.

Con fecha 20 de febrero de 2020 y núm. 8300, 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 el planeamiento municipal, aun cuando sea aprobado por órgano urbanístico no local.

Con fecha de 26 de julio de 2019 la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo requirió al Ayuntamiento de Ítrabo (Granada) para que procediera a la publicación de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Ítrabo (Granada), advirtiéndole 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 la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Ítrabo (Granada), aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha de 16 de Octubre de 2001, en los términos que se contiene en el siguiente Anexo.

Granada, 8 de octubre de 2020.- El Delegado, Antonio Jesús Granados García.



REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO. GRANADA  
TÍTULO II: DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

#### ARTICULO 4: NATURALEZA

La Rev. NN.SS. participa de la misma naturaleza que los planes urbanísticos en cuanto a que se trate de un instrumento capaz de desarrollar la remisión legal para la concreción de la ordenación urbanística:

- La Rev. NN.SS. de Planeamiento aparece regulada en la Ley del Suelo, en el marco del título "Planeamiento Urbanístico del Territorio".
- La Rev. NN.SS. se desarrolla dentro de los límites señalados por la ley para los planes de ordenación, legitimando la formulación del planeamiento de desarrollo de estos: Planes Especiales, Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización.
- Clasifica y califica suelo, pudiendo prever nuevos desarrollos urbanos.
- Se tramita y aprueba por el mismo procedimiento que los planes; la Corporación Municipal del Ayuntamiento realiza la Aprobación Inicial y Provisional, quedando la Aprobación Definitiva para la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, dependiente de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.



REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE URBANISMO. GRANADA  
TÍTULO 1: DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL



### CAPÍTULO II

AMBITO TEMPORAL DE APLICACION: PERIODO DE VIGENCIA,  
CAUSAS DE MODIFICACION Y REVISION DE LAS NN.SS.

#### ARTICULO 1: VIGENCIA DE LA REV. NORMAS SUBSIDIARIAS.

Esta Rev. NN.SS. entrará en vigor una vez publicada su Aprobación Definitiva en el B.O.P., en los términos del articulado de La Ley del Suelo, Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local y Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales.

Tendrá vigencia indefinida, o en cualquier caso hasta cuando concorra alguno de los supuestos de revisión citados a continuación.

#### ARTICULO 2: REVISION DE LA REV. NN.SS.

Sin perjuicio de la vigencia indefinida de la presente Revisión de las Normas Subsidiarias; en los términos de La Ley del Suelo y hasta la aprobación en su caso de un Plan General de Ordenación Urbana, deberá procederse obligatoriamente a la REVISIÓN de la misma cuando se produzcan alguno de los siguientes supuestos:

- A los ocho años a contar desde la fecha de la aprobación definitiva de la Revisión NN.SS. que se redacta ahora.
- Por alteraciones o variaciones sustanciales de las formas o de los ritmos de desarrollo de la edificación.
- Por mayores exigencias de equipamiento comunitario derivadas del desarrollo económico y social.
- Por concurrencia de otras circunstancias que aconsejen la elección de un modelo territorial distinto a la Rev. NN.SS. que se redacta ahora.
- Por un sensible desajuste de las previsiones y la calidad de la actividad urbanística como la alteración global del sistema de espacios libres, cambios generales en la red viaria, cambios en las previsiones especiales de equipamientos generales, necesidad de clasificar o desclasificar suelo urbano, urbanizable o no urbanizable, etc.
- Por afección del territorio de una figura de planeamiento de rango superior contradictoria con el contenido de esta Rev. NN.SS.



ARTURO ARRIL, SÁFARIS SERRANO REGUETAN

**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO. GRANADA**  
TÍTULO 2: DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

**ARTICULO 3: MODIFICACION DE LA REV. NN.SS.**

Se podrá modificar la Rev. NN.SS. en los términos señalados en la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento, siempre que ello no implique la adopción de distintos criterios y objetivos respecto de la estructura general y orgánica del territorio, de los expuestos en ésta Rev. NN.SS.

Por lo tanto, éstas modificaciones deberán imprimir un mayor ajuste a la finalidad y criterios de unidad de esta Rev. NN.SS. O prever, siempre con carácter puntual, alguna determinación u objetivo no previsto en esta.

En cualquier caso, la iniciativa de estas modificaciones deberá ser promovida por el Ayuntamiento, conteniendo en cualquier caso un estudio comparativo y justificativo de la modificación presentada y su no incidencia en la coherencia de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

**ARTICULO 4 : SEGUIMIENTO Y DESARROLLO DE LA REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.**

Al efecto de materializar las posibles modificaciones o revisiones del Planeamiento que se redacta, y del conjunto de trabajos relacionados con el control, seguimiento, protección y vigilancia, tanto de la actividad como de la legalidad urbanística establecida en el mismo, se recomienda al Ayuntamiento que bianualmente realice un "estudio donde se analice la adecuación de esta Rev. NN.SS. y su cumplimiento en relación con aspectos como el crecimiento urbano, el impacto de nuevas implantaciones en suelo no urbanizable, el cumplimiento de las prioridades establecidas, así como la evolución del modelo territorial implantado".

Dicho documento servirá de base al Ayuntamiento para la iniciación tanto de Modificaciones o de una nueva Revisión de las Normas Subsidiarias si hubiere lugar a ello.

**ARTICULO 5: APLICACION DE LA LEY DEL SUELO Y ORDENACION URBANA.**

Regirán para la totalidad del municipio de Itrabo las disposiciones siguientes:

1.- De conformidad con la Ley del Suelo, la ejecución de la presente Rev. de Normas Subsidiarias garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes:

- a) Ceder los terrenos destinados a instalaciones públicas.
- b) Ceder los terrenos en que el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento por



ARTURO ABELL, RAFAEL DOMÍNGUEZ, ASESORADO

### REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO. GRANADA

TÍTULO I: DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.



- exceder del susceptible de apropiación privada o, en su caso, adquirir dicho aprovechamiento por su valor urbanístico en la forma que establezca la legislación urbanística aplicable.
- c) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.
  - d) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes.
  - e) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

2.- El cumplimiento de estos deberes determina la gradual adquisición de las siguientes facultades urbanísticas: derecho a urbanizar, al aprovechamiento urbanístico, a edificar y a la edificación, conforme a la regulación contenida en la Ley del Suelo.

3.- En Suelo Urbano, el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los titulares de suelo ubicado en actuaciones asistemáticas (suelo de ordenanza directa o actuaciones aisladas) será el 100% del permitido por el planeamiento.

En actuaciones sistemáticas (suelo de unidades de ejecución) el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los titulares de suelo será como mínimo el 90% del permitido por el planeamiento, debiendo, por tanto, ceder al Ayuntamiento para integrarlo en su patrimonio municipal de suelo, el resto de dicho aprovechamiento y el solar donde materializarlo.

4.- La expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa por incumplimiento de los plazos para urbanizar o edificar no serán aplicables en este municipio. No obstante, cuando el Ayuntamiento lo considere oportuno podrá acordar su aplicación con carácter general, para la totalidad o parte del Término Municipal.

5.- El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los titulares de Suelo Urbanizable será el 90% del aprovechamiento del área en que se encuentre.



ARTURO ARRIL, RAFAEL ROMERO; arquitectos.

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO. GRANADA  
TÍTULO I: DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL



### CAPITULO III

#### CLASIFICACION DEL SUELO

##### ARTICULO 1: DEFINICION

Se denomina así a la división en categorías del suelo, según su destino urbanístico y en función de sus características y condiciones.

La clasificación implica la vinculación del suelo a una categoría básica, y que precisa, por tanto, de un desarrollo; ya que por sí solo es insuficiente para regular el proceso de edificación y urbanización.

##### ARTICULO 2: CLASES DE SUELO EN FUNCION DEL REGIMEN URBANISTICO.

A partir de la entrada en vigor de la presente Rev. de las Normas Subsidiarias, el territorio comprendido en el término municipal de Itrabo quedará clasificado en las siguientes categorías de suelo:

- Suelo Urbano (S.U.).
- Suelo Urbanizable (S.U.B.).
- Suelo No Urbanizable (S.N.U.).

##### ARTICULO 3: SUELO URBANO

Se define como suelo urbano el comprendido expresamente dentro del recinto grafiado como tal en los planos de ordenación de la presente Rev. NN.SS. (a escala 1:2.000), careciendo de valor legal la referenciación del suelo a escalas menos detalladas, que tendrán únicamente valor indicativo).

Está constituido por aquellos terrenos que disfrutan de las siguientes condiciones (simultánea o alternativamente):

- Los terrenos que cuentan con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica (se entiende que son redes o servicios municipales).
- Los terrenos que sin estar urbanizados, están comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en sus dos terceras partes; en conformidad con el articulado de la Ley del Suelo y Reglamentos.



ARTURO ABRIL, RAFAEL ROJERO; arquitectos.

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE URBANISMO. GRANADA  
TÍTULO I: DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

#### ARTICULO 4:

En el Suelo Urbano, la Rev. NN.SS. define la ordenación física de forma pormenorizada, a través de la delimitación de su perímetro, señalando las operaciones de reforma interior que estimen necesarias, estableciendo los usos e intensidades correspondientes a cada zona y, en general, señalando los terrenos destinados a :

- Viales y aparcamientos.
- Jardines y parques públicos.
- Espacios de interés público y social, susceptibles de edificación para dotaciones, equipamientos y edificios públicos.
- Suelo de cesión municipal donde ubicar el aprovechamiento no susceptible de apropiación por los particulares.
- Suelo privado edificable.

#### ARTICULO 5: SUELO URBANIZABLE

Corresponde a aquella parte del terreno municipal, que siendo exterior a la delimitación del suelo urbano, permite, por sus características, el proceso de urbanización.

#### ARTICULO 6:

En el Suelo Urbanizable, esta Rev. N.N.S.S. define y delimita las áreas que deberán ser ordenadas mediante Planes Parciales, adjudicándoles unas características y determinaciones generales para su urbanización y edificación.

Estos planes parciales se redactarán cumpliendo lo establecido en la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento y su Anexo.

#### ARTICULO 7: SUELO NO URBANIZABLE

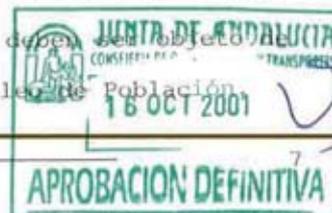
Se define como Suelo No Urbanizable a los terrenos comprendidos dentro del término municipal que, por carecer en la actualidad de usos y caracteres urbanos y/o por su necesidad de protección, mantiene en potencia su destino actual; y por tanto no son clasificados como suelo urbano ni urbanizable en la actual Rev. NN.SS.

#### ARTICULO 8:

En el Suelo No Urbanizable, la Rev. NN.SS. contiene además de las determinaciones de carácter general, las siguientes:

- Delimitación de las áreas que deben ser objeto de protección especial.
- Definición del concepto de Núcleo de Población

ARTURO ARRIEL, RAFAEL ROMERO: arquitectos.



**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE URBANISMO. GRANADA**

TÍTULO I: DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

- Características de los edificios y de las construcciones permitidas, según el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

**ARTICULO 9: SISTEMAS GENERALES**

Definidos en el capítulo V del presente título I de las Normas Urbanísticas.



ARTÍCULO 40.1. LEY 1/2001, DE 26 DE FEBRERO DE 2001, DE REGULACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN LOCAL DE ANDALUCÍA.

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO. GRANADA  
TÍTULO 2: DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL



### CAPITULO IV

#### CALIFICACION DEL SUELO

##### ARTICULO 1: DEFINICION.

La calificación del suelo consiste en una cualidad de la propia clasificación del mismo. Se trata, por tanto, de un desarrollo o complemento de la clasificación, mediante la asignación de un "uso" y una "intensidad" a un ámbito territorial determinado.

##### ARTICULO 2: FACTORES QUE DETERMINAN LA CALIFICACION: USO E INTENSIDAD.

El "uso" del suelo se define como el modo de utilizar el mismo de acuerdo con lo que se establece en la presente Rev. NN.SS.

La "intensidad" se define como la cantidad de edificación otorgada al uso que se permite en un ámbito espacial determinado (zona o parcela), y se define por la ocupación, aprovechamiento, alturas, etc.

Estos dos factores, uso e intensidad, se formularán sobre las distintas "zonas" o "parcelas" comprendidas en las distintas categorías de suelo clasificadas en este término municipal, como respuesta al proceso urbanizador alcanzado.

##### ARTICULO 3:

La Rev. de las Normas Subsidiarias de Itrabo comprenderán las zonas que a continuación se enumeran según su clasificación y régimen jurídico:

\* En Suelo Urbano:

- Espacios libres de uso y dominio público; que comprenden las zonas verdes, plazas, zonas de estancia, etc.
- Equipamientos; entre los que cabe señalar los culturales y docentes, sociales, sanitarios, deportivos, recreativos, etc.
- Residencial; en general comprenderán toda la actividad lucrativa, dividiéndose en zonas según su disposición en el núcleo y su relación con él, como son zona de desarrollos, o en su caso zonas intensivas o zonas de edificación en extensiva.



IMPRESO POR: RAFAEL GIBRAN, S.R.L.

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO. GRANADA  
TÍTULO 2: DETERMINACIONES EN CARÁCTER GENERAL

- Industrial: debido a las características del municipio y a sus necesidades, se prevee una pequeña zona industrial, capaz de albergar las naves que son demandadas en la actualidad.

\* En suelo Urbanizable:

Como se traduce de su propia definición, al ser una ampliación del suelo urbano, los usos a ubicar en aquel, serán análogos a los de este, si bien, con algunas matizaciones, al poder planificar en conjunto.

\* En Suelo No Urbanizable:

Como ya se explicó anteriormente, en éstas zonas no se permitirá el proceso urbanizador, y por tanto se redactarán Normas para su especial protección, según las zonas en que se divide.

**ARTICULO 4: ZONAS.**

A los efectos de orientar el proceso de urbanización y de edificación, esta Figura de Planeamiento divide a cada una de las categorías de suelo (urbano, urbanizable y no urbanizable) en zonas, sin perjuicio del destinado a sistemas generales y locales.

Por tanto las "zonas" están integradas por una extensión de suelo, continua o discontinua, sometida a un régimen uniforme.

Cuando los objetivos urbanísticos lo exigen, la Figura distinguirá subzonas dentro de cada zona, para así establecer una gradación en la edificabilidad.

ARTURO ABELL, RAFAEL RIVERO; arquitectos.



REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO. GRANADA  
TÍTULO I: DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.

**CAPÍTULO V**

**ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO. SISTEMAS GENERALES**

**ARTÍCULO 1:**

Constituyen los Sistemas Generales (según la Ley del Suelo y el R.P.) los "elementos determinantes del desarrollo urbanístico" que fundamentan la estructura general y organización del territorio; y para los que la presente Rev. NN.SS. prevén la asignación de suelo en la forma y cuantía prevista en la Ley del Suelo.

**ARTÍCULO 2:**

Los Sistemas Generales tienen por finalidad sentar las bases territoriales para la prestación de servicios de interés general y por ello presentan un interés colectivo y son determinantes para asegurar el adecuado desarrollo, funcionamiento y capacidad del medio urbano.

**ARTÍCULO 3:**

Los sistemas generales regulados y previstos por esta Rev. Normas Subsidiarias, corresponden a los siguientes, de acuerdo con lo dispuesto en el articulado del R.P.:

- S.G. de Comunicaciones
- S.G. de Espacios Libres.
- S.G. de Equipamientos.
- S.G. de Servicios Urbanos.

**ARTÍCULO 4:**

El Sistema General de Comunicaciones está integrado por el Sistema Viario. En cada categoría de suelo y en función y necesidades de su gestión y/o obtención se definirán que viales lo conforman.

**ARTÍCULO 5:**

El Sistema General de Espacios Libres comprende los suelos destinados a Zona Verde que sean de uso y dominio público y no edificables. Se destinarán a parques y/o jardines para juegos infantiles o de estancia.

**ARTÍCULO 6:**

El Sistema General de Equipamientos comprende las superficies destinadas a usos públicos y colectivos para uso directo de los ciudadanos. El suelo será de dominio público o privado aunque su gestión pueda ser confiada al sector privado.

ARTURO ABETI, RAFAEL ROMERO, arquitectos.



**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE TRABAJO. GRANADA**

TÍTULO 1: DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

Está integrado por los equipamientos de ámbito municipal;  
los usos admitidos son:

- Educativos y Culturales.
- Deportivos.
- Sanitarios y Asistenciales.
- Sociales y Administrativos.
- Otros que se consideren de utilidad pública o interés social.

**ARTICULO 7:**

El Sistema General de Servicios Urbanos está constituido por las superficies o edificios destinados a servicios urbanos diversos tales como abastecimiento, saneamiento, transportes, ... infraestructuras básicas.



REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO. GRANADA  
TÍTULO 1: DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL



### CAPÍTULO VI

#### EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

##### ARTÍCULO 1:

En función de su adecuación a las previsiones de la presente Rev. NN.SS., las actuaciones o intervenciones para la ejecución del planeamiento se dividen en:

- Actuaciones directas: serán las autorizadas y previstas por la Rev. NN.SS. que no requieren el desarrollo o ejecución previo de ningún tipo de figura de planeamiento, unidad de ejecución, reparcelación, etc.; siendo por tanto, susceptibles de concesión de licencia por reunir las condiciones de idoneidad, sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones que en cada caso correspondan.
- Actuaciones programadas: serán aquellas previstas por la Rev. de las Normas que requieren el desarrollo previo de planeamiento o sistema de gestión de suelo y reparto de beneficios y cargas, como sucede en las Actuaciones Aisladas y en las Unidades de Ejecución. En tanto no se trámite y ejecute el planeamiento no serán susceptibles del otorgamiento de licencia.
- Actuaciones no programadas: serán las no previstas por las Normas pero que pudieran derivarse de su propio desarrollo. No serán objeto de licencia hasta que adquieran la condición de "directas" por haberse redactado y tramitado el planeamiento que las defina, y haberse ejecutado y repartido los beneficios y cargas que de ello se deriven.



ARTURO ARRIEL, RAFAEL BOMERO: arquitectos.

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE URBANISMO DE GRANADA  
TÍTULO II: DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.

### CAPÍTULO VII

#### INTERPRETACION DE LOS DOCUMENTOS

##### ARTÍCULO 1:

Las regulaciones de cada una de las clases de suelo son de aplicación a través de la concreta determinación resultante de la documentación gráfica y escrita de este documento de Rev. N.N.S.S.

##### ARTÍCULO 2:

Las condiciones de edificación contenidos en las Normas Urbanísticas de esta Rev. de Normas Subsidiarias se interpretan atendiendo a su contenido y con sujeción a los fines y objetivos expresados en la Memoria Justificativa.

En los casos de duda o de imprecisión prevalecerá la solución más favorable a la menor edificabilidad cuando lleve consigo una mayor dotación para equipamientos comunitarios y zonas libres.

##### ARTÍCULO 3: ORDEN DE PRELACION DE LOS DOCUMENTOS.

La documentación gráfica y escrita tendrán el mismo valor y alcance jurídicos.

En el caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al documento escrito. Cuando lo sea entre documentos gráficos, al de escala de mayor detalle o/y al de mejor especificidad. Cuando la discrepancia se plantee entre textos escritos, prevalecerá el texto de las Ordenanzas y Normas Urbanísticas por este orden, a cualquier otro.

Por otra parte, debido a la generalidad, amplitud y a veces poca precisión de la definición planimétrica del planeamiento que nos ocupa, en caso de errores o claras discrepancias entre lo grafiado-planificado y la realidad física (pequeñas alteraciones de los límites de zonificaciones, de alineaciones, de propiedades o similar), se posibilitará la adecuación y corrección (siempre que tengan un carácter leve) de lo primero para adecuarlo a lo segundo.

En este sentido se manifiesta el art. 6, Cap. II del Título VII de esta Normativa Urbanística, cuya filosofía es la de evitar tramitaciones laboriosas en casos de discrepancias materiales o discrepancias.

ARTURU APRIL, RAFAEL BOMENDI: arquitectos.



**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO, GRANADA**  
TÍTULO I: DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.



### **CAPÍTULO VIII**

#### **DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y DEROGATORIAS**

##### **ARTÍCULO 1: DISPOSICIONES TRANSITORIAS.**

En base a la suspensión de licencias en las zonas, áreas o unidades donde pudiera existir contradicción entre las Normas Subsidiarias vigentes y la actual Revisión de Normas Subsidiarias; a la entrada en vigor de esta última, el Ayuntamiento resolverá las solicitudes de licencia suspendidas en su tramitación, atendándose a sus determinaciones.

La denegación total o parcial de las licencias suspendidas dará lugar a la indemnización en consecuencia con los gastos originados y conforme a lo establecido en los Reglamentos de la Ley. En el caso en que las licencias estén caducadas no habrá lugar a indemnización alguna, debiéndose observar lo prescrito en ésta Rev. N.N.S.S. para una eventual solicitud de prórroga de las mismas.

##### **ARTÍCULO 2: DISPOSICIONES DEROGATORIAS.**

A la entrada en vigor de la presente Rev. Normas Subsidiarias, conforme al artículo 2 del capítulo I y art. 1 del capítulo II del título I de estas Normas Urbanísticas, quedará sin efecto cualquier planeamiento redactado y ejecutado hasta el momento presente por haber quedado todo él revisado por el presente documento. Cualquier otra actuación urbanística que se pretenda redactar y/o ejecutar deberá ceñirse ya a lo establecido en la presente Revisión de Normas Subsidiarias de Itrabo.

Granada, Julio de 2.000

Por el equipo redactor:  
ARTURO ABRIL SANCHEZ,  
RAFAEL ROMERO QUINONES, arquitectos

ARTURO ABRIL, RAFAEL ROMERO: arquitectos.



15

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO, GRANADA  
TÍTULO II: RÉGIMEN GENERAL DE LA PROPIEDAD



## TÍTULO II

### REGIMEN GENERAL DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

#### CAPITULO I

##### REGIMEN JURIDICO DEL SUELO

El suelo del Término Municipal de Itrabo, incluido en el presente planeamiento, se encuentra afectado por alguna de las clasificaciones de suelo establecidas en el capítulo III del título I, en función de las cuales queda sometido al régimen establecido con carácter general por la Ley del Suelo y Ordenación Urbana y los Reglamentos que la desarrollan, para cada clase de suelo.

En todo caso, las facultades del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos por la Ley, o en virtud de la misma, por las presentes Normas.

Las determinaciones del Plan, una vez aprobado definitivamente, serán inmediatamente ejecutivas y obligatorias, adaptándose a ellas en los plazos previstos, el uso de los terrenos y edificaciones.

La aprobación implicará igualmente la declaración de utilidad pública de las obras programadas y la necesidad de ocupación de terrenos y edificaciones correspondientes a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

El régimen de cada clase de suelo, los derechos y deberes de los propietarios y las facultades de intervención en la edificación y usos del suelo, se ejercerán en función de las determinaciones de la presente Rev. NN.SS. y de las establecidas en los artículos correspondientes a la Ley del Suelo y concordantes de sus reglamentos.

En consecuencia, la patrimonialización del aprovechamiento urbanístico únicamente podrá producirse en los supuestos del adecuado y total desarrollo del planeamiento y del cumplimiento previo de los deberes y cargos de él derivados y en los plazos establecidos.

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE URBANISMO. GRANADA  
TÍTULO II: RÉGIMEN GENERAL DE LA PROPIEDAD



### CAPITULO II

#### REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO. FUNCION SOCIAL DE LA PROPIEDAD

##### ARTICULO 1: DELIMITACION DEL DERECHO DE PROPIEDAD.

La regulación legal del contenido del derecho de propiedad se basa en el articulado de la L.S., de cuyo contenido resulta que:

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

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

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

##### ARTICULO 2: DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS.

El conjunto de los deberes impuestos a los propietarios de los terrenos que, en una ordenación urbanística, son incluidos en el Suelo Urbano y que por ello son los que reciben de dicha ordenación un beneficio positivo, están definidos en La Ley del Suelo y son los siguientes:

- Ceder al Ayuntamiento los terrenos destinados a vías, parques y jardines y al servicio de la unidad residencial que se deriva de las previsiones de la Ley del Suelo y del Plan Urbanístico.



REPÚBLICA DE ESPAÑA, LEY DEL SUELO, ARTÍCULO 1.º

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE URBANISMO. GRANADA  
TÍTULO II: RÉGIMEN GENERAL DE LA PROPIEDAD

- Ceder los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento y, que será como máximo el 10% del aprovechamiento medio o asimilable, tal y como señala la Ley del Suelo.
- Costear íntegramente la urbanización.
- Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.
- Edificar los solares en el plazo señalado por la Rev. NN.SS. o, en su defecto, en los plazos fijados por la Ley del Suelo.

Todas estas obligaciones y deberes están compensados por los beneficios del proceso urbanizador y se sirve con los mismos al "fin social" de la propiedad.

Cuando se plantee la cuestión de un propietario incumplidor, existe la posibilidad de una actuación mediante la figura llamada "expropiación-sanción", que aparta al susodicho propietario e intenta buscar otro (físico o jurídico) que lo sustituya, y que esté dispuesto al cumplimiento de la función social desatendida.

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

### ARTICULO 3: VALORACIONES DE SUELO.

En lo referente a la aplicación de las reglas de valoración y del momento al que habrá de referirse las mismas, al criterio general de valoración (de suelo no urbanizable, del suelo urbanizable, del suelo urbano,...) Y demás aspectos de las valoraciones, se estará a lo dispuesto en la Ley 6/1.998 de 13 de Abril sobre Régimen de Suelo y Valoración.



ARTICULO ABRETA, TAPAREE TORREDO, APRESTACIONES.

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO. GRANADA  
TITULO 11: RÉGIMEN GENERAL DE LA PROPIEDAD

#### ARTICULO 4: PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO.

Es conveniente por parte del Ayuntamiento la constitución de un registro para el "Patrimonio Municipal de Suelo" con destino a un aprovechamiento urbanístico distinto a la simple afectación a usos o servicios públicos (equipamientos).

El fin que se persigue con la constitución de dicho patrimonio es volver al mercado de suelo una vez en manos públicas para incidir en el precio del suelo, recuperar para la comunidad las plusvalías generadas por el proceso urbanizador y encauzar adecuadamente éste. De ahí que estos bienes, una vez incorporados al proceso de urbanización y edificación, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección, o a otros usos de interés social-equipamientos, de acuerdo con el planteamiento urbanístico.

La adquisición de terrenos ha de adecuarse a las disposiciones establecidas por la Rev. NN.SS. y opcionalmente a la Ley del Suelo y Ordenación Urbana, sobre Patrimonio Municipal de Suelo y sus disposiciones adicionales.

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

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

- La expropiación forzosa, previa autorización del Pleno Corporativo del Ayuntamiento.
- La adquisición de bienes incluidos en el Registro Municipal de Solares (en su caso).
- La cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento en los términos anteriormente explicados.
- La cesión interadministrativa de suelo y/o prestaciones.

ARTURO ARDIL, RAFAEL ROMERO: arquitectos.



REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE TRABAJO. GRANADA  
TÍTULO 11: RÉGIMEN GENERAL DE LA PROPIEDAD

- Derecho de tanteo y retracto (en su caso).

Granada, Julio de 2.000

Por el equipo redactor  
ARTURO ABRIL SANCHEZ,  
RAFAEL ROMERO QUINONES, arquitectos



ARTURO ABRIL, RAFAEL ROMERO, ARQUITECTOS.

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE URBANO. GRANADA  
TÍTULO III: NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN



### TÍTULO III

#### NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

##### CAPÍTULO I

##### CRITERIOS GENERALES. VINCULACION CON OTRAS LEGISLACIONES

###### ARTÍCULO 1: OBJETIVOS GENERALES.

En el presente capítulo se establecen una serie de criterios que se instrumentarán y concretizarán en la "normativa particular" de cada categoría de suelo; con objeto de preservar del proceso de desarrollo urbano o de conservar determinados valores agrícolas, forestales, paisajísticos o culturales que concurren en el territorio.

###### ARTÍCULO 2: CRITERIOS GENERALES.

Independientemente de las determinaciones de esta Rev. Normas Subsidiarias, habrán de observarse una serie de connotaciones y normativas sectoriales que nos señalan los aspectos a proteger.

###### ARTÍCULO 3: PROTECCIÓN DEL TERRITORIO.

En las intervenciones que se produzcan dentro del territorio del término municipal serán determinantes el racional desarrollo y potenciación de los recursos naturales, así como la conservación del medio ambiente.

Con este objetivo se considerarán no idóneas y en consecuencia actuaciones prohibidas todas las que, sin estar contempladas por el presente planeamiento, modifiquen o alteren las condiciones naturales del territorio, su destino y naturaleza salvo que con la solicitud de licencia se acompañe un estudio de impacto ambiental que justifique la actuación y la total reversibilidad de sus efectos. Todo ello se tramitará por el procedimiento establecido en la Ley del Suelo y Ley 4/2001 de Protección Ambiental; así como todas las intervenciones que puedan perturbar el entorno paisajístico.

###### ARTÍCULO 4: PROTECCIÓN DE LOS NUCLEOS URBANOS.

De la misma forma que en el artículo anterior, los núcleos urbanos existentes serán especialmente protegidos y cualquier intervención que implique una transformación profunda en su estructura o



REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE URBANO. GRANADA

**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE URBANISMO. GRANADA**  
TÍTULO III: NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

específicos de su trama urbana.

Por lo tanto, Los Planes Especiales, Estudios de Detalle y proyectos en general que se tramiten para desarrollar esta Rev. NN.SS. tendrán en cuenta lo anterior, justificando razonadamente las soluciones adoptadas.

**ARTICULO 5: PROTECCION DE LA EDIFICACION.**

Con carácter general será protegida la edificación (como elemento que conforma la imagen urbana), prohibiéndose cualquier intervención que resultase disonante en relación con la edificación y su entorno.

Los propietarios de estas edificaciones deberán mantenerlas en unas condiciones dignas de seguridad, salubridad y ornato, tal y como señala la Ley del Suelo.

**ARTICULO 6: VINCULACIONES CON OTRAS LEGISLACIONES.**

La totalidad de las actuaciones que se realicen como desarrollo de la presente Rev. NN.SS, estarán supeditadas al cumplimiento de cuantas normativas y legislaciones sectoriales específicas fuesen de aplicación en relación con la protección del medio ambiente, los recursos naturales o la edificación existentes; como son:

- Ley de Montes.
- Ley Forestal de Andalucía.
- Ley de Minas.
- Ley de Aguas.
- Ley de Carreteras.
- Ley de Defensa Nacional.
- Ley de Protección del Ambiente Atmosférico.
- Ley de Espacios Naturales Protegidos.
- Ley de Protección Ambiental.
- Ley del Patrimonio Histórico Español.
- Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía.
- Ley de Vías Pecuarias.



REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE URBANISMO DE GRANADA  
TÍTULO III: NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

### CAPITULO II

#### CARRETERAS, CAMINOS Y VIAS PECUARIAS

##### ARTICULO 1: BASE LEGAL.

Para las edificaciones o instalaciones que se pretenden efectuar a lo largo de las carreteras sobre terrenos lindantes, se cumplirá lo dispuesto en la vigente Ley de Carreteras (25/1.988, de 29 de Julio de 1.988) ( B.O.E. 30-07-88) y su Reglamento.

Respecto a las vias pecuarias, será de aplicación la Ley 3/1.995 de 23 de Marzo de Vías Pecuarias.

##### ARTICULO 2:

Se respetarán las zonas de dominio público, servidumbre y afección respecto a las carreteras convencionales existentes en este Término Municipal, como prescribe dicha Ley.

##### ARTICULO 3: DOMINIO PUBLICO

Son de "dominio público" los terrenos ocupados por las carreteras (convencionales en el caso que nos ocupa), sus elementos funcionales y una franja de terreno de 3 m. a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación, siendo esta la intersección del talud del desmonte, del terraplén, o en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno, siendo en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

De la misma forma, también serán de dominio público las VIAS PECUARIAS, quedando prohibida la interrupción y la ocupación definitiva de las mismas, estando así mismo las ocupaciones temporales sujetas a licencia urbanística.

##### ARTICULO 4:

Los elementos funcionales de una carretera de dominio público que permanentemente afecta a la conservación y funcionamiento del servicio público viario, tales como: a) descansos, estacionamiento,



**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE TRABAJO. GRANADA**  
TÍTULO III: NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

médica de urgencia, pesaje, parada de autobuses y otros fines auxiliares o complementarios.

**ARTICULO 5:**

Solo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público de la carretera, previa autorización del organismo administrativo del que dependa, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija; sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

**ARTICULO 6: ZONA DE SERVIDUMBRE**

La "zona de servidumbre" de las carreteras consistirá en dos franjas de terreno, a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público definida en el Art. 3 de este Capítulo II y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 8 metros en carreteras convencionales, medidos desde las citadas aristas.

**ARTICULO 7:**

En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán otros usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del organismo administrativo del que dependa la carretera y sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

**ARTICULO 8: ZONA DE AFECCION**

La "zona de afección" de la carretera consistirá 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 m. medidas desde las citadas aristas en carreteras convencionales.

**ARTICULO 9:**

Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obra e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del organismo administrativo del que dependa la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.



**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITIRABO, GRANADA**  
TÍTULO III: NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

**ARTICULO 10:**

En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios; todo ello sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

**ARTICULO 11: LINEA LIMITE EDIFICACION**

La "línea límite para la edificación", desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes; se sitúa en 25 m. de la arista exterior de la calzada más próxima para la carretera convencional, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

**ARTICULO 12: TRAMOS URBANOS Y TRAVESIAS.**

Los tramos de estas carreteras convencionales que discurren por suelo clasificado de urbano en las presentes Normas Subsidiarias se considerarán "tramos urbanos"; considerándose "travesía" la parte del tramo urbano en la que existan edificaciones consolidadas al menos en las dos terceras partes de su longitud y un entramado de calles al menos en uno de sus márgenes.

**ARTICULO 13: AUTORIZACIONES.**

El otorgamiento de autorizaciones para realizar obras o actividades, en las zonas de servidumbre y afección de los tramos urbanos y travesías corresponde a los Ayuntamientos, salvo cuando no estuviese aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento urbanístico, que tendrán que recabar informe previo al organismo administrativo del que dependa la carretera.

**ARTICULO 14: ALINEACIONES.**

Con carácter general y sin perjuicio de otras alineaciones existentes, la línea de edificación definida anteriormente en el artículo 11, viene definida en los planos de Ordenación Física, Alineaciones; a escala 1/2.000



REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO. GRANADA  
TÍTULO III. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

### CAPÍTULO III

#### REDES DE ENERGIA ELECTRICA



##### ARTICULO 1: BASE LEGAL.

Se cumplirá con lo dispuesto en la siguiente legislación:

- Ley de 18 de Marzo de 1.966 y Decreto de 20 de Enero de 1.966 sobre Expropiación Forzosa y Servidumbres de Líneas Eléctricas.
- Reglamento de 28 de Noviembre de 1.968 de Alta Tensión.
- Reglamento de Baja Tensión de 20 de Septiembre de 1.973.

Se respetará lo dispuesto en la Ley de 17 de Marzo de 1.976 sobre Expropiaciones Forzosas y Servidumbres de Paso, Líneas, Cables y Haces Hertzianos.

##### ARTICULO 2: PROHIBICIONES.

Queda prohibida la imposición de servidumbres de líneas de alta tensión sobre edificios y patios, centros escolares, campos deportivos, jardines, huertos, anejos a viviendas etc..., al tiempo de decretarse la servidumbre siempre que la extensión de los huertos o jardines sea superior a una hectárea.

##### ARTICULO 3: DISTANCIAS

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

- Edificios y construcciones:  
 $d = 3.3 + U/100$  m., con un mínimo de 5 m.
- Bosque, árboles y masa de arbolado:  
 $d = 1.5 + U/100$  m., con un mínimo de 2 m.

Siendo "U" la tensión expresada en KV y debiendo respetarse estas distancias mínimas tanto en vertical como en horizontal. A esta distancia se le sumará el efecto de pandeo del cable debido a acción del viento, según prescripciones de Alta Tensión.



ARTISTAS ARQUIT. BAFARI, SORIANO, Arquitectos

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE TRABAJO. GRANADA  
TÍTULO III: NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

**ARTICULO 4:**

En el caso de "líneas de alta" con una tensión superior a 20 KV., se preverá la posibilidad de registrar la totalidad de la línea, disponiendo espacios libres bajo estas o servidumbre de inspección de la misma en los terrenos afectados por su proyección vertical.

**ARTICULO 5:**

Las líneas eléctricas se llevarán de la manera más adecuada a la estética de la población y preferentemente mediante canalización subterránea frente a los tendidos aéreos apoyados en postes, castilletes o fachadas.

**ARTICULO 6: EDIFICIOS Y ELEMENTOS DE INTERES.**

En los edificios declarados o incoados Bien de Interés Cultural así como en los edificios y elementos de interés quedan expresamente prohibidas las fijaciones o grapeados de conductores de las líneas eléctricas por sus fachadas.



ARTURO ABELL, RAFAEL BOMERU, arquitectos.

27

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRAIRO, GRANADA  
TÍTULO III: NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN



### CAPITULO IV

#### AGUAS Y SUS CAUCES

##### ARTICULO 1: BASE LEGAL.

Los usos de las aguas se sujetarán a lo establecido en la Ley 29/1.985 de 2 de Agosto y regulación complementaria.

Se observará igualmente lo dispuesto en el Real Decreto 849/1.986 de 11 de Abril por la que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, además del Real Decreto 927/1988 de 29 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica.

##### ARTICULO 2:

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

##### ARTICULO 3: ZONAS DE AFECCION.

Partiendo de la definición de "cauce natural" de una corriente continua o discontinua , como el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias; y de "márgenes", como los terrenos que lindan con los cauces; se define una "ZONA DE SERVIDUMBRE" de 5 metros de anchura desde los márgenes, para uso público y que se replanteará reglamentariamente; y una "ZONA DE PROTECCION Y SEGURIDAD" (policía) de 100 metros de anchura desde los márgenes en los que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollan, teniendo en cuenta que esta distancia puede ser modificada por la Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Sur de España en atención a las necesidades específicas de las diferentes zonas (barranqueras, áreas inundables....).

Cualquier actuación dentro de esa zona de policía deberá contar con informe favorable de dicha Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Sur de España, tal y como señala al art.9º.3 del Reglamento, y con las excepciones contempladas en el artículo 78 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.



ARTICULO 1: BASE LEGAL. BASE LEGAL. BASE LEGAL.

28

**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE TRABAJO. GRANADA**  
TÍTULO III: NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN



**ARTICULO 4: ZONA DE SERVIDUMBRE.**

La zona de servidumbre (para uso público) definida anteriormente, tendrá los fines de paso para el servicio del personal de vigilancia del cauce, paso para actividades de pesca fluvial, paso para el salvamento de personas o bienes, y varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional; pudiendo los propietarios de ellas sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso señalado, pero no podrá edificar sobre ellos sin obtener la autorización pertinente, que solo se otorgará en casos muy justificados. Las autorizaciones para plantación de especies arbóreas requerirán autorización del organismo del que dependa la cuenca, en este caso la Confederación Hidrográfica del Sur de España.

Se establece una franja de 5 metros de anchura (medida de forma horizontal para cada margen desde la línea de máxima avenida).

**ARTICULO 5: ZONA DE PROTECCION Y SEGURIDAD. (POLICIA)**

En la Zona de policía quedan sometidos a autorización de la Confederación Hidrográfica las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno, las extracciones de áridos, las construcciones de todo tipo (tengan carácter provisional o definitivo) y cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

Esta zona de protección y seguridad de los cursos de agua (zona de policía) queda delimitada por una línea a 100 m. a ambos lados del albeo del cauce, teniendo en cuenta que esta distancia puede ser modificada por la Confederación Hidrográfica en atención a las necesidades específicas de las diferentes zonas.

**ARTICULO 6: ZONAS INUNDABLES.**

En las zonas consideradas inundables (definidas por la Confederación Hidrográfica del Sur de España en función del correspondiente Estudio Hidrológico-Hidráulico para las avenidas de periodo de recurrencia de 500 años), no podrán autorizarse usos que supongan la construcción de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, y todo ello previa solicitud de autorización de ocupación al organismo correspondiente.



ARTÍCULO 4º DEL REAL DECRETO 1713/2007, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ejecución de la Ley 1/2001, de 6 de enero, de Ordenación del Trabajo.

29

**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE TRABAJO. GRANADA**  
TÍTULO III: NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

**ARTICULO 7:**

Queda prohibido con carácter general:

- Efectuar vertidos de residuos industriales, tanto sólidos, como líquidos y gaseosos que bien de forma directa o indirecta contaminen las aguas, sus cauces o los acuíferos.
- Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación o degradación del medio público hidráulico.

**ARTICULO 8:**

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

La construcción de fosas sépticas para saneamiento de edificaciones ubicadas en suelo no urbanizable, solo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías, justificadas mediante estudio hidrogeológico, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

**ARTICULO 9:**

Cualquier uso que se proyecte en terrenos pertenecientes al dominio público hidráulico debe ser objeto de la correspondiente concesión administrativa por parte de la Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Sur de España.

En la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras con cualquier finalidad (excepto las previstas en el Decreto Ley 52/1.962 de 29 de Noviembre), que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se exigirá la presentación de un Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten negativamente a la calidad de las aguas o a la seguridad de las poblaciones.



REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE TRABAJO. GRANADA  
TÍTULO III: NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN



### CAPITULO V

#### FLORA Y FAUNA

##### ARTICULO 1: BASE LEGAL.

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

- Ley de Pesca Fluvial de 20 de Febrero de 1.942.
- Decreto 13-5-1.953 sobre cauces protegidos o por su interés piscícola.
- Decreto 15-1-1.954 (en desarrollo del art. 13 de la Ley de Pesca).
- Ley de Montes de 8 de Junio de 1.957 y Reglamento de 22 de Febrero de 1.962.
- Decretos de 19 de Agosto de 1.967, de 19 de Enero de 1.967 y de 15 de Junio de 1.972 sobre cultivos agrícolas de montes.
- Ley de Caza de 4 de Abril de 1.970.
- Ley de Incendios Forestales de 5 de Diciembre de 1.972.
- Ley de Fomento de la Producción Forestal de 4 de Enero de 1.977.
- Reglamento de la Ley de Producción Forestal; Decreto 1279/1.978, de 2 de Mayo.
- Real Decreto 3181/ 1.980 de 30 de Diciembre sobre determinadas especies de fauna silvestre.
- Ley de 7 de Enero de 1.983 sobre hierbas, pastos y rastrojeros.
- Ley 4/89, de 27 de Marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.
- Real Decreto 1095/ 89, de 8 de Septiembre, por el que se declaran las especies de caza y pesca y se establecen normas para su protección.
- Real Decreto 1118/89, de 15 de Septiembre, por el que se determinan las especies objeto de caza y pesca comercializables y se dictan normas para su respeto.
- Real Decreto 439/1.990, de 30 de Marzo, por el que se regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas.
- Decreto 194/1.990, de 19 de Junio, por el que se establecen normas de protección de Avifauna para instalaciones eléctricas de alta tensión con conductores no aislados.
- Ley 2/92, de 15 Junio, Forestal de Andalucía.



ARTÍCULO ANTES, HAY QUE BORRARLO. Aprobación.

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO. GRANADA  
TÍTULO III: NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

### ARTICULO 2:

La tala de árboles estará sujeta al requisito de obtención de Licencia Urbanística, quedando prohibidas todas aquellas prácticas que lleven aparejadas la degradación de riberas y cauces.

Se considerarán especialmente protegidas las masas forestales en las que la densidad del arbolado supere el 40% de la superficie, quedando prohibida en ellas la ocupación por la edificación.

### ARTICULO 3:

Las instalaciones de cercados permanentes en fincas agrícolas, ganaderas, forestales o de otro tipo estará sujeta a la concesión de licencia urbanística. Esta no podrá ser concedida cuando se dé alguno de los siguientes supuestos:

- Que la apertura de las mallas inferiores impidan el paso libre de animales como el conejo o la liebre, haciendo salvedad en aquellos casos en que se pretende proteger huertas y regadíos.
- Que disponga instalaciones para su electrificación

Para la instalación de tendidos eléctricos será requisito imprescindible la disposición de dispositivos en torres o torretas cuyo objeto sea el de impedir la eventual electrocución de aves.



ARTICULO 4: ARTÍCULO 5: ARTÍCULO 6: ARTÍCULO 7:

32

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE TRABAJO. GRANADA  
TÍTULO III: NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN



### CAPITULO VI

### MEDIO AMBIENTE

#### ARTICULO 1: BASE LEGAL.

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

- Ley 38/72 de Protección del Medio Ambiente Atmosférico de 22 de Diciembre de 1.972.
- Decreto 833/1.975 de 6 de Febrero en desarrollo de la Ley de Protección del Medio Ambiente Atmosférico.
- Decreto 2204/1.975 sobre características, calidades y condiciones de empleo de carburantes y combustibles.
- Ley 42/75 de recogida y tratamiento de los desechos de residuos sólidos urbanos, de 19 de Noviembre de 1.975.
- Orden de 18 de Enero de 1.976, del Ministerio de Industria, sobre prevención y corrección de la contaminación industrial de la atmósfera.
- Plan Director de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos de la provincia de Granada.
- Ley 14/ 1.986 de 25 de Abril, General de Sanidad, artículos 42.3 a), b), c).
- R.D. 1163/1.986 de 13 de Junio por el que se modifica la Ley 42/ 1.975 sobre deshechos y residuos sólidos urbanos (B.O.E. número 149 de 23 de Junio).
- Ley 20/1.986 de 14 de Mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos.
- Real Decreto 833/1.988, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la anterior Ley.
- Ley 4/1.989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.
- Ley 2/1.989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección.
- Ley 7/94, de Protección Ambiental.
- Decreto 292/95, de 12 de Diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma Andaluza.
- Decreto 153/96, de 30 de Abril, por el que se aprueba el Reglamento de Informe Ambiental de la Comunidad Autónoma Andaluza.
- Decreto 297/95, de 19 de Diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Ambiental de la Comunidad Autónoma Andaluza.



ARTICULO 1. BASE LEGAL. REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE TRABAJO. GRANADA.

**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE TRABAJO. GRANADA**  
TÍTULO III: NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

- Decreto 74/96, de 20 de Febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Calidad del Aire de la Comunidad Autónoma Andaluza y Orden de 23 de Febrero de 1.996 que lo desarrolla.
- Decreto 283/95 de 21 de Noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma Andaluza.

**ARTICULO 2:**

El Ayuntamiento velará por la utilización racional de todos los recursos naturales con el fin de proteger y mejorar la calidad de vida y defender y restaurar el medio ambiente, apoyándose en la indispensable solidaridad colectiva.

**ARTICULO 3:**

A fin de mantener un equilibrio y encontrar la necesaria compatibilidad entre el desarrollo económico y la protección del medio ambiente, se adoptarán las medidas pertinentes a fin de impedir o minimizar las posibles alteraciones.

**ARTICULO 4:**

La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un posible impacto paisajístico, tales como canteras, vertederos, depósitos de chatarra, etc.. estará prohibida en suelo urbano y en las zonas de Protección en suelo no urbanizable.

La disposición de vertidos fuera del lugar asignado obligará a la restitución del suelo a su estado original, aparte de las sanciones correspondientes según la legislación sectorial pertinente.

**ARTICULO 5:**

Las actividades que según la normativa aplicable puedan ser calificadas dentro del Anexo Primero, Segundo o Tercero de la Ley de Protección Ambiental, no podrán ubicarse en los espacios que perjudiquen directamente a los vecinos y en ningún caso en las zonas que tengan otro uso pormenorizado específico incompatible con aquel.

En todo caso esta ubicación deberá estar justificada desde el punto de vista jurídico, económico, ambiental y estético.



**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE TRABAJO. GRANADA**  
TÍTULO III: NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

**ARTICULO 6:**

En todo caso las industrias fabriles que deban ser consideradas como peligrosas o insalubres sólo podrán emplazarse, como regla general, a una distancia de 1.000 m. del límite del núcleo más próximo de población agrupada.

**ARTICULO 7:**

Para la concesión de licencias y en todo caso para el funcionamiento de actividades habrá de tenerse en cuenta que las chimeneas, vehículos y demás actividades que pueden producir humos, polvo o ruidos deberán dotarse inexcusablemente de los elementos correctores necesarios para evitar molestias al vecindario.

**ARTICULO 8:**

Las actividades cuyo objeto sea almacenar o expender mercancías de fácil descomposición (pescaderías, carnicerías o similares) deberán estar dotadas obligatoriamente de cámaras frigoríficas de dimensiones apropiadas de forma que no se produzcan malos olores y que quede a salvo la salubridad pública.

**ARTICULO 9:**

En los comercios, pequeños talleres artesanales y locales públicos en general, con el fin de evitar vibraciones y ruidos molestos, no podrán instalarse motores fijos, cualquiera que sea su potencia, sin la expresa autorización que señalará las medidas correctoras pertinentes.

**ARTICULO 10:**

Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas y a tal efecto:

- Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional habrán de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.
- En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación masa, altura de los edificios, muros y cierres, o el límite de otros elementos limite de contemplar las bellezas naturales, romper la

ARTURO ANRI., RAFAEL GONZALEZ arquitectos.



REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE URBANISMO. GRANADA  
TÍTULO III: NORMAS GENERALES DE PROTECTOR

- armonía del paisaje o desfigurar la perspectiva propia del mismo.
- En consecuencia no se autorizarán las construcciones cuyas cubiertas pudieran producir reflejo de sol, tengan brillo metafórico o cuyo color o textura supongan una ruptura del tono dominante en el resto de las edificaciones.
  - Las naves y demás edificaciones industriales en cualquier tipo de suelo no urbanizable se rodearán necesariamente de hileras de árboles de modo que su forma o aspecto exterior no sea distorsionante con el paisaje típico y rural de municipio.

### ARTICULO 11: ANUNCIOS Y CARTELES.

-En las travesías de la población podrán autorizarse anuncios que por su tamaño, tipo de letra o situación puedan ser leídos únicamente por los peatones. Se permitirán anuncios adosados a los edificios cuando informen sobre las actividades que se desarrollan en los mismos.

-No se permitirán los anuncios pintados directamente sobre las rocas, taludes, faldas de montaña,..., y en general los carteles que atenten contra la naturaleza y el paisaje.

-En la colocación de imágenes y símbolos en la cumbre de las montañas se cuidará además del valor artístico intrínseco, la composición paisajística, no autorizándose la colocación de aquellos cuyas dimensiones y forma no guarden proporción con los pedestales naturales que los sustenten y siempre que no rompan el entorno.

-No se permitirá su colocación sobre cerros, peñones o zonas de especial valor paisajístico y que constituyen lugares característicos, típicos y tradicionales del municipio.



REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE TRABAJO. GRANADA  
TÍTULO VII: NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN



### CAPITULO VII

#### PATRIMONIO HISTORICO ARTISTICO

##### ARTICULO 1: BASE LEGAL.

Sin perjuicio de las disposiciones particulares establecidas en las presentes Normas Subsidiarias, será de aplicación lo dispuesto en la legislación general aplicable y en particular las siguientes:

- Decreto 571/1.963 de 13 de Marzo que encomienda a los ayuntamientos la vigilancia, conservación de escudos, emblemas, cruces de término y otras piezas similares cuya antigüedad sea superior a 100 años existentes en su demarcación.
- Ley 16/1.985 de 25 de Junio del Patrimonio Histórico- Artístico.
- Ley 1/1.991 de 3 de Julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

##### ARTICULO 2:

El Ayuntamiento garantizará el enriquecimiento del patrimonio histórico, cultural y artístico de cada municipio y de los bienes que lo integran, cualquiera que sea su régimen jurídico y su totalidad. A tal efecto, el Ayuntamiento cooperará con los organismos competentes en la conservación y custodia del Patrimonio Histórico-Artístico comprendido en el término municipal, adoptando las medidas oportunas para evitar su deterioro, pérdida o destrucción.

Notificará a la administración competente cualquier amenaza, daño o perturbación de su función social que tales bienes sufran.

##### ARTICULO 3:

Los propietarios o poseedores de escudos, emblemas, piedras heráldicas y demás piezas y monumentos de análoga índole cuya antigüedad sea de más de 100 años no podrán cambiarlos de lugar ni realizar en ellos obras y reparaciones sin la previa autorización del organismo competente. Los Ayuntamientos cuidarán especialmente del mantenimiento de tales piezas en las condiciones adecuadas para el ornato público. En las obras que se autoricen se emplearán necesariamente materiales y técnicas tradicionales.



ARTURO ARRIL, RAFAEL ROMERO; arquitectos.

37

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE TRABAJO. GRANADA  
TÍTULO III: NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

#### ARTICULO 4:

En los bienes inmuebles declarados o incoados Bien de Interés Cultural o inscritos de forma específica o genérica en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz no podrá realizarse obra interior o exterior que afecte directamente al inmueble o a cualquiera de sus partes integrantes o pertenecientes sin autorización expresa del organismo cultural competente. Será preceptiva la misma autorización para colocar en fachadas o cubiertas cualquier clase de rótulo, señal o símbolo, así como para realizar obras en el entorno afectado por la declaración.

Queda prohibida la colocación de publicidad comercial y cualquier clase de antenas y conductores aparentes en las fachadas y cubiertas en los monumentos declarados de interés cultural. Se prohíbe también toda construcción que altere el carácter de los inmuebles a que hace referencia este artículo o perturbe su contemplación.

#### ARTICULO 5:

La incoación de expediente de declaración de Interés Cultural respecto de un bien inmueble determinará la suspensión de las correspondientes licencias municipales de parcelación, edificación o demolición de las zonas afectadas, así como de los efectos de las ya otorgadas. Las obras que por razón de fuerza mayor hubieran de realizarse con carácter inaplazable en tales zonas precisarán en todo caso, autorización del organismo cultural competente.

La suspensión a la que hace referencia este apartado dependerá de la resolución o caducidad del expediente incoado.

#### ARTICULO 6:

Sin perjuicio de lo dispuesto con carácter general en el articulado de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento podrá ordenar por motivo de interés turístico o estético la ejecución de las obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública.

#### ARTICULO 7:

Si a pesar del deber de conservación que obliga a los propietarios de bienes integrantes del Patrimonio Histórico-Artístico, llegara a incoarse expediente de ruina de algún inmueble afectado por expediente de declaración de Bien de Interés Cultural, la administración cultural competente estará legitimada para intervenir como interesado en el expediente debiéndose ser notificada la apertura de los resoluciones que en el mismo se adopten.

ARTURO SERRA, RAFAEL TORRESO Arquitectos



**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO. GRANADA**  
TÍTULO III: NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

En ningún caso podrá procederse a la demolición de un inmueble de interés (declarado, incoado o inscrito) sin previa firmeza de la declaración de ruina y autorización de la administración cultural competente.

Si existiera urgencia y peligro inminente, la entidad que hubiera incoado expediente de ruina deberá ordenar las medidas necesarias para evitar daños a las personas o cosas.

Las obras que por razón de fuerza mayor hubieran de realizarse no darán lugar a actos de demolición que no sean estructuralmente necesarios para la conservación del inmueble y requerirán en todo caso la autorización de la administración cultural competente debiéndose proceder en su caso a la reposición de los elementos retirados.

**ARTICULO 8: PATRIMONIO ARQUEOLOGICO.**

Tal y como determina la Ley 1/1.991 de Patrimonio Histórico de Andalucía en su art. 50:

La aparición de hallazgos casuales de restos arqueológicos en cualquier punto del término municipal deberá ser notificada inmediatamente a la Consejería de Cultura o al Ayuntamiento correspondiente, quien dará traslado a dicha Consejería en el plazo de cinco días.

La Consejería de Cultura o, en caso de necesidad, los Alcaldes de los Municipios respectivos, notificando a dicha Consejería en el plazo de cuarenta y ocho horas, podrán ordenar la interrupción inmediata de los trabajos, por plazo máximo de un mes. Dicha paralización no comportará derecho a indemnización ninguna. En caso de que resulte necesario, la Consejería de Cultura podrá disponer que la suspensión de los trabajos se prorrogue por tiempo superior a un mes, quedando en tal caso obligada a resarcir el daño efectivo que se causare con tal paralización.

La Consejería de Cultura podrá ordenar la excavación de urgencia de los restos aparecidos durante un plazo de suspensión de las obras.

Los hallazgos arqueológicos deberán ser, en todo caso, objeto de depósito en el museo o institución que se determine.

Granada, Julio de 2.000

Por el equipo redactor:

ARTURO ABRIL SANCHEZ,  
RAFAEL ROMERO QUINTERO



ARTURO ABRIL, RAFAEL ROMERO, arquitectos.

39

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO. GRANADA  
TÍTULO IV: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

### TÍTULO IV

### NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

#### CAPÍTULO I

#### DEFINICION. AMBITO TERRITORIAL. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS.

##### ARTICULO 1:

De acuerdo con la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento constituye el Suelo No Urbanizable aquellos terrenos a que se les quiera otorgar una protección especial.

##### ARTICULO 2: CLASIFICACION EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

Sobre el Suelo No Urbanizable del T.M. de Itrabo, debido a la importancia y en función de sus valores agrícolas, forestales, ganaderos, paisajísticos, históricos, culturales, naturales, etc., para la defensa de la Fauna, la Flora y el equilibrio ecológico y al objeto de evitar acciones que impliquen modos de utilización del medio que ocasionen situaciones irreversibles; se delimitará una única zona de especial protección, que se denominará de Protección Rural, sin perjuicio de la especial protección que recae sobre las Vías Pecuarias, Carreteras, Caminos, Cauces, Yacimientos Arqueológicos, etc...

Por otra parte, el Plan Especial de Protección del Medio Físico (P.E.P.M.F.) no establece ningún tipo de protección dentro del T.M. de Itrabo.

##### ARTICULO 3: PEQUEÑAS CONSTRUCCIONES DESTINADAS A LAS EXPLOTACIONES AGRICOLAS O GANADERAS.

Se podrán levantar en el "suelo no urbanizable de protección rural" pequeños almacenes de guarda o edificaciones destinadas a la explotación agrícola o ganadera de la finca, que guarden relación con la naturaleza y destino de la misma, bajo las siguientes condiciones:

- parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>
- superficie construida máxima: 25 m<sup>2</sup>
- altura máxima: 1 planta (3'00 m)
- separación mínima a linderos: 5 metros



ARTURO ARRIE, RAFAEL POMERO: arquitectos.

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO. GRANADA  
TÍTULO IV: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

- separación mínima a caminos y vías pecuarias: 10 m.
- separación mínima a carreteras: 25 m.
- separación mínima a otras construcciones similares: 75 m.
- distancia mínima a delimitación suelo urbano o s.U.B.: 250 m.
- estética: de carácter rural.

**ARTICULO 4: CASAS RURALES.**

Se permitirá la adaptación de cualquier edificación legalmente establecida existente en el medio no urbanizable a Casa Rural, entendida como una modalidad de Alojamiento Turístico, permitiéndose otros servicios complementarios: restauración, servicios recreativos...

Las condiciones que deberán cumplir dichas edificaciones serán las comprendidas en el Decreto 94/95 de 14 de Abril sobre "ordenación de los alojamientos en casas rurales andaluzas" (BOJA de 13-5-1.995), además de obtener la correspondiente Licencia de Actividad.

**ARTICULO 5: EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE.**

Las viviendas y edificaciones existentes diseminadas en el medio no urbanizable y que fueron autorizadas en su día, (cortijos, cortijadas y otros), se completan dentro del ordenamiento urbanístico municipal mientras mantengan los usos y características para los que fueron autorizados, no admitiéndose cambio o alteración fuera de las Normas establecidas en los artículos anteriores.

El resto de edificaciones que no demostraren su autorización expresa y no fueran legalizables, aunque estuvieran patrimonializadas por su propietario, se considerarán "fuera de ordenación", aplicándosele la normativa correspondiente.

Se adjunta a continuación un inventario de edificios existentes integrados en el medio rural, y que por consiguiente, no se someten al rigor del "fuera de ordenación"; pudiéndose realizar, por tanto, cualquier esfuerzo de su estructura portante, reformas, reestructuración, ampliación, etc... Este inventario no excluye cualquier otro edificio que poseyere la correspondiente autorización.



ARTURO ABRIU, RAFAEL ROMERO; arquitectos.

41

**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO. GRANADA**  
TÍTULO IV: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

3.- Sólo se permitirán barreras visuales cuando estas sean

vegetales.

Así mismo, referente a los barrancos, quedan prohibidas dichas cercas en la zona de cauce (desde el lecho hasta la línea de máxima avenida) y en los 5 metros de servidumbre.

En lo referente a carreteras, quedan prohibidas en los 8 metros que a ambos márgenes, se establecen como zona de servidumbre.

En lo referente a caminos y vías pecuarias, quedan prohibidas en los 1,5 m a ambos márgenes.



ARTURO AMIL, RAFAEL ROMERO arquitectos.

42

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO. GRANADA  
TÍTULO IV: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE



### CAPITULO II

#### NORMATIVA PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE "PROTECCION RURAL"

##### ARTICULO 1: USOS PROHIBIDOS.

En estos espacios, con carácter general, se prohíbe:

- a) La realización de actividades constructivas o transformadoras del medio, a excepción de aquellas estrictamente necesarias para el aprovechamiento de sus recursos y compatibles con el mantenimiento de las características y valores presentes en los mismos. Estas construcciones, en todo caso, no tendrán una superficie superior al 5% de las explotaciones y no sobrepasarán una planta de altura.
- b) La tala o eliminación de árboles autóctonos o forestales excepto en el caso de especies alóctonas en régimen de explotación.
- c) Las construcciones e instalaciones industriales, en general, sin perjuicio de los especificados en el artículo siguiente.

##### ARTICULO 2: USOS COMPATIBLES.

Sin perder de vista que la filosofía de este tipo de suelo es la conservación de su uso actual, agrícola y ganadero, podrán realizarse, siguiendo lo prescrito en la Ley del Suelo y con carácter excepcional las siguientes construcciones:

- a) Construcciones destinadas a las explotaciones agrícolas o ganaderas, que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca. Su regulación vendrá determinada por la legislación sectorial vigente.
- b) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- c) Edificios e Instalaciones de Utilidad Pública o Interés Social. Los supuestos en los que se permitirán vendrán establecidos por la valoración efectiva de que aportan una proyección e interés público-social para el Municipio de Itrabo, que habrá de declararlos como tales entre los que se encuentra:

- de carácter sanitario (centros de salud, tanatorios, hospitales.)
- de carácter recreativo (camping, etc.)

ARTICULO 2º. PÁRRAFO 1º. COMPETENCIA: arquitectura.



**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE TRABAJO. GRANADA**  
TÍTULO IV: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

- instalaciones deportivas..)
- de carácter social (residencias 3ª edad, piscinas públicas, balnearios..).
  - de carácter industrial y siempre que sean incompatibles en suelo urbano ( grandes superficies industriales y de almacenaje..)
  - de carácter terciario ( merenderos, gasolineras, discotecas, casas rurales, hoteles, moteles..)

Y aquellos otros en los que se justifique por parte del Ayuntamiento el carácter de utilidad pública o interés social, según lo especificado en la Ley del Suelo.

d) Edificios destinados a vivienda unifamiliar y anexos en los que no exista la posibilidad de "formación de núcleo de población", definido a continuación en el Capítulo III de este Título IV.

**ARTICULO 3: PETICION DE AUTORIZACION.**

La petición de autorización para usos compatibles "a)" y "b)" se formulará ante el Ayuntamiento, que será competente para su autorización.

Para los usos compatibles "c)" y "d)", el Ayuntamiento, tras informarlo y declararlo de interés social si es preceptivo, remitirá el expediente a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para recabar su informe, que será preceptivo y vinculante.

El procedimiento para esta petición se formulará según lo dispuesto en el articulado de la Ley del Suelo y Reglamento de Gestión Urbanística.

En cuanto a los supuestos para la autorización de las construcciones e instalaciones de Utilidad Pública e Interés Social, deberá justificar la necesidad o conveniencia de su ubicación en Suelo No Urbanizable así como que efectivamente denotan Interés Social para el municipio.

**ARTICULO 4: CONDICIONES PARA LA EDIFICACION.**

No se asigna ningún aprovechamiento para esta clase de suelo; siendo éste función del uso a plasmar en el mismo y de las siguientes condiciones urbanístico-volumétricas.

Por tanto, para los usos compatibles con el suelo no urbanizable en el artículo 2 anterior, se establecen las siguientes condiciones:



**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO. GRANADA**  
TÍTULO IV: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

- Las edificaciones serán exentas, con retranqueos a linderos no inferiores al doble de la altura de la edificación, ni a 10 metros. La separación a carreteras existentes será al menos de 25 m. y a caminos existentes, y vías pecuarias de 15 m.
- El número de plantas sobre rasante será como máximo de 2, y la altura máxima del edificio será de 7'00 m., pudiendo incluir un sótano con tal que no emerja de la rasante del terreno.
- La ocupación máxima de la edificación sobre parcela será del 10%, que como mínimo deberá tener 7.500 m<sup>2</sup> de superficie.
- La separación mínima a otras edificaciones del mismo tipo o uso será de 100 m. y a la línea de Delimitación del Suelo Urbano ó S.U.B., 500 m.
- Las construcciones agroganaderas deberán cumplir además la legislación sectorial vigente.
- El programa de necesidades para las construcciones es instalaciones de Utilidad Pública e Interés Social se establecerá en función de su uso y de la legislación sectorial aplicable al mismo.

Para las edificaciones previstas en el punto "d)" del artículo 2 de este capítulo II, se aplicarán exclusivamente las referentes a la NO FORMACION DE NUCLEO DE POBLACION (art. 2 del capítulo III de este Título).



ARTURO ARKIL, KATARI, ROBERTO, arquitectos.

45

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO. GRANADA  
TÍTULO IV: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

### CAPITULO III

#### NUCLEO DE POBLACION. DEFINICION

##### ARTICULO 1: GENERALIDADES.

Para establecer los caracteres objetivos que conforman un núcleo de población, partimos de la definición que formula el I.N.E. que, aunque establecida con carácter general para el Estado, se adecua también para los caracteres del municipio de Itrabo: "aquel constituido al menos por diez edificaciones contiguas o lo suficientemente próximas, que formen calles, plazas u otras vías urbanas"; y de los criterios que establece la Ley del Suelo, que reconoce núcleos urbanos y no urbanos, atendiendo al sector de producción que predomine en la actividad económica.

Con estas directrices primarias distinguimos en primer lugar entre núcleo urbano y núcleo rural.

##### ARTICULO 2: NUCLEO URBANO.

El "núcleo de población urbano" se define como una agrupación de edificios cuyo uso global predominante es el residencial, que está habitado permanente o estacionalmente (concentración de población) por familias cuya actividad pertenece a los sectores de producción agrícola-ganadera, industrial o terciaria, que presentan caracteres físicos homogéneos y que se constituyen en organización colectiva (centralización de actividades), desarrollándose a la vez equipamientos públicos que satisfagan sus necesidades sociales (socialización de actividades). Así mismo, demandan servicios urbanísticos comunes tales como red de abastecimiento de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público, sistema de espacios viarios, etc..

En función de esto, se considera en el término municipal de Itrabo un único núcleo urbano: ITRABO.

Por el contrario, todas las demás agrupaciones que no presentan estas características las consideramos "núcleos rurales", constituidos por aquellas agrupaciones de caserío que formando parte de una unidad administrativa superior, se asientan sobre el territorio de forma discontinua o interrelacionada, cuyos caracteres típicos son la ausencia de enlaces y/o servicios urbanos entre ellos y su vinculación a familias rurales cuya principal actividad económica pertenece al sector primario.

En función de lo anterior, no se considera en el término Municipal de Itrabo ningún núcleo

ARTURO ABRIL, RAFAEL ROMERO; arquitectos.



46

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE URBANISMO. GRANADA  
TÍTULO IV: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

**ARTICULO 3: CONDICIONES PARA LA NO FORMACION DE NUCLEO DE POBLACION.**

Siguiendo las prescripciones de la Ley del Suelo establecemos las condiciones generales a que deben ajustarse las nuevas edificaciones destinadas a viviendas (uso compatible d) art.2, cap.II), en suelo no urbanizable para que imposibiliten la formación de nuevos núcleos de población, sean urbanos o rurales. Para ello se regulan:

**- Dimensiones y caracteres de las parcelas:**

Se establecen para el suelo no urbanizable, y para casos de segregaciones de carácter civil, tres tipos de parcela mínima en función de su ubicación en "suelo de regadío intensivo", "suelo de regadío extensivo" o "suelo de secano" según previsión que a tal efecto aporta la Consejería de Agricultura y Pesca de la Junta de Andalucía. De esta forma, la Resolución de 4-11-1.996 de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales determina provisionalmente las unidades mínimas de cultivo en el ámbito de la Comunidad Autónoma Andaluza, de conformidad con lo establecido en la Ley 19/1.995 de 4 de Julio, sobre Modernización de Explotaciones Agrarias.

Así, determina que para el primer caso se establece en una parcela mínima de 2.500 m<sup>2</sup>, para el segundo de 5.000 m<sup>2</sup>, y para el tercero de 30.000 m<sup>2</sup>. Se permite, así mismo, la agregación de parcelas para posibilitar dichas superficies, siempre que las parcelas agregadas queden afectadas por la carga de no poder realizar otra edificación ni realizar una nueva segregación, para lo que se efectuará la inscripción de la carga en el Registro de la Propiedad, (que será anterior a la concesión de licencia).

Para posibilitar la edificación de una vivienda habrá que contar con la superficie mínima siguiente en función de su ubicación:

- 5.000 m<sup>2</sup> para regadío intensivo.
- 10.000 m<sup>2</sup> para regadío extensivo.
- 30.000 m<sup>2</sup> para secano.

**- Características de las edificaciones:**

Las edificaciones que se permitan han de ser exentas y estar destinadas exclusivamente al uso de residencia con carácter familiar.

Estas edificaciones tendrán una superficie máxima de 150 m<sup>2</sup> construidos, pudiéndose realizar anexos (graneros, almacenes...) según la legislación en vigor, en función del uso, de la superficie y las características de la explotación de que se trate. Su acabado exterior deberá encajarse con el carácter rural que la construye.

ARTURO ARRIL, RAFAEL ROMERO, arquitectos.



**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE URBANISMO. GRANADA**  
TÍTULO IV: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE



Tendrán una altura máxima de 2 plantas y/o 6,50 metros, no permitiéndose sótanos ni semisótanos.

Así mismo, se prohíbe la edificación de varias viviendas u otras edificaciones conjuntamente, así como que contengan en su aspecto exterior elementos característicos de las zonas urbanas.

**- Distancia a linderos:**

La distancia mínima de la edificación a cualquier lindero será de 15 metros y a carreteras de 25 m.

En el caso de ubicarse próxima a la línea de delimitación de suelo urbano o urbanizable, la distancia a ella será superior a 500 metros, al igual que a redes de servicios urbanos: agua potable, saneamiento y electricidad.

Por último, la distancia entre edificaciones será superior, en cualquier caso, a 100 metros.

**- Edificabilidad:**

En esta categoría de suelo, para cualquier tipo de edificación que se pueda permitir, no tiene aprovechamiento alguno por lo que establecer su edificabilidad no procede.

**ARTICULO 4: CONSTRUCCIONES DISEMINADAS.**

Los cortijos y cortijadas aisladas en el medio rural los consideraremos "diseminados".

Se adjunta a continuación un inventario de las cortijadas y cortijos existentes en el término municipal y que se completan dentro del ordenamiento urbanístico del mismo. En total son 39 las edificaciones inventariadas, señaladas desde la C0 hasta la C38, localizadas en el plano O.1 a escala 1/10.000 de esta Rev. NN.SS.



ARQUERO ABIL, RAFAEL ROMERO, arquitectos.

48

**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO, GRANADA**  
TÍTULO IV: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.

INVENTARIO DE CORTIJOS Y CORTIJADAS		NºCO
MUNICIPIO: ITRABO	SITUACION: PLANO O.I	
DENOMINACION:		
IMPLANTACION: planicie	EXPLOTACION: agricultura, industrial	
HABITADO: Si	CONSERVACION: buena	
ACCESOS: carretera acceso a Itrabo desde Molvizar		
SERVICIOS: electricidad, abastecimiento agua, saneamiento		
ELEMENTOS: industria agrícola		
DESCRIPCION / OBSERVACIONES: Edificación de caracter industrial complementada con edificio de vivienda para guardería.		
FOTOGRAFIA		
		



ARTURO ABRIL, RAFAEL ROMERO, arquitectos.



49

**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO, GRANADA**  
TÍTULO IV: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO ORGANIZABLE.



INVENTARIO DE CORTIJOS Y CORTIJADAS		Nº C1
MUNICIPIO: ITRABO	SITUACION: PLANO O.I	
DENOMINACIÓN:		
IMPLANTACION: media ladera	EXPLOTACION: agricultura	
HABITADO: temporalmente	CONSERVACION: buena	
ACCESOS: Pista (regular estado)		
SERVICIOS:		
ELEMENTOS: Vivienda, almacén.		
DESCRIPCION / OBSERVACIONES: Edificación única.		
FOTOGRAFIA:		

ANTONIO ARRIL, RAFAEL ROMERO, ARQUITECTOS



**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO, GRANADA**  
TÍTULO IV: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.



INVENTARIO DE CORTIJOS Y CORTIJADAS		Nº C2
MUNICIPIO: ITRABO	SITUACION: PLANO O.1	
DENOMINACIÓN:		
IMPLANTACION: media ladera	EXPLOTACION: agricultura	
HABITADO: si	CONSERVACION: buena	
ACCESOS: Pista (regular estado)		
SERVICIOS:		
ELEMENTOS: Vivienda, almacen.		
DESCRIPCION / OBSERVACIONES: Edificación única con elementos adosados.		
FOTOGRAFIA:		

ANGURO AMILL, KAYAKE BORDO, arquitectos



**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO. GRANADA**  
**TÍTULO IV: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.**



INVENTARIO DE CORTIJOS Y CORTIJADAS		Nº C3
MUNICIPIO: ITRABO	SITUACION: PLANO O.1	
DENOMINACIÓN:		
IMPLANTACION: media ladera	EXPLOTACION: agricultura	
HABITADO: si	CONSERVACION: buena	
ACCESOS: pista(mal estado)		
SERVICIOS:		
ELEMENTOS: vivienda, almacén.		
DESCRIPCION / OBSERVACIONES: Edificación única.		
FOTOGRAFIA:		

ARTURO ARRIL, RAFAEL ROMERO, arquitectos



**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO, GRANADA**  
TÍTULO IV: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.



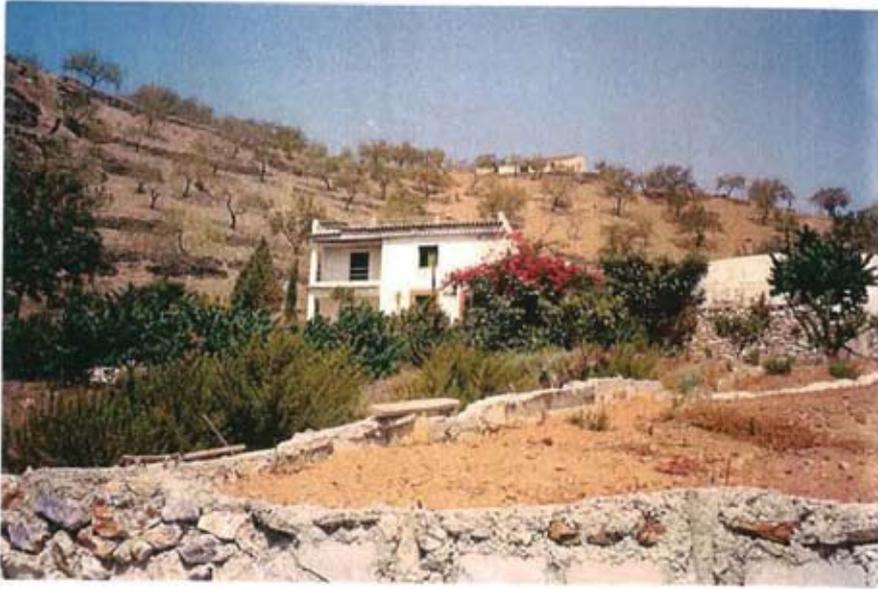
INVENTARIO DE CORTIJOS Y CORTIJADAS		Nº C4
MUNICIPIO: ITRABO	SITUACION: PLANO O.1	
DENOMINACIÓN:		
IMPLANTACION: media ladera	EXPLOTACION: agricultura	
HABITADO: temporalmente	CONSERVACION: regular	
ACCESOS: pista (regular estado)		
SERVICIOS:		
ELEMENTOS: Vivienda, almacén.		
DESCRIPCION / OBSERVACIONES: Edificación única.		
FOTOGRAFIA:		



ARTURO ARRILLI, RAFAEL SORIANO, arquitectos

**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO. GRANADA**  
TÍTULO IV: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.



INVENTARIO DE CORTIJOS Y CORTIJADAS		Nº C5
MUNICIPIO: ITRABO	SITUACION: PLANO O.1	
DENOMINACIÓN:		
IMPLANTACION: media ladera	EXPLOTACION: agricultura	
HABITADO: temporalmente	CONSERVACION: buena	
ACCESOS: pista (regular estado)		
SERVICIOS:		
ELEMENTOS: Vivienda, almacén.		
DESCRIPCION / OBSERVACIONES: Edificación única.		
FOTOGRAFIA:		
		



ANTONIO ARRIS, RAFAEL BOCHEÑO, arquitectos

**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO. GRANADA**  
 TÍTULO IV: FORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.



INVENTARIO DE CORTIJOS Y CORTIJADAS		Nº C6
MUNICIPIO: ITRABO	SITUACION: PLANO O.1	
DENOMINACIÓN:		
IMPLANTACION: media ladera	EXPLOTACION: agricultura	
HABITADO: si	CONSERVACION: buena	
ACCESOS: pista (regular esrado)		
SERVICIOS:		
ELEMENTOS: vivienda, granero.		
DESCRIPCION / OBSERVACIONES: Edificación única.		
FOTOGRAFIA:		

ARTURO ARRIL, RAFAEL BARRERO,arquitectos

**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO, GRANADA**  
TÍTULO IV: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.



INVENTARIO DE CORTIJOS Y CORTIJADAS		Nº C7
MUNICIPIO: ITRABO	SITUACION: PLANO O.1	
DENOMINACIÓN:		
IMPLANTACION: media ladera	EXPLOTACION: agricultura	
HABITADO: no	CONSERVACION: buena	
ACCESOS: pista (regular)		
SERVICIOS:		
ELEMENTOS: vivienda, granero, almacén.		
DESCRIPCION / OBSERVACIONES: Edificación única.		
FOTOGRAFIA:		
		

ANTONIO ABAIL, RAFAEL ROMERO, arquitectos



56

**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO. GRANADA**  
TÍTULO IV: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.



INVENTARIO DE CORTIJOS Y CORTIJADAS		Nº C8
MUNICIPIO: ITRABO	SITUACION: PLANO O.1	
DENOMINACIÓN:		
IMPLANTACION: media ladera	EXPLOTACION: agricultura	
HABITADO: no	CONSERVACION: buena	
ACCESOS: carretera		
SERVICIOS:		
ELEMENTOS: Vivienda, granero.		
DESCRIPCION / OBSERVACIONES: Edificación única.		
FOTOGRAFIA:		
		



ARTURO ABELL, RAFAEL BONDRO, ARQUITECTOS

**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO, GRANADA**  
TÍTULO IV: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.



INVENTARIO DE CORTIJOS Y CORTIJADAS		Nº C9
MUNICIPIO: ITRABO	SITUACION: PLANO O.1	
DENOMINACIÓN:		
IMPLANTACION: media ladera	EXPLOTACION: agricultura	
HABITADO: sí	CONSERVACION: buena	
ACCESOS: pista (regular)		
SERVICIOS:		
ELEMENTOS: Vivienda, granero, almacén.		
DESCRIPCION / OBSERVACIONES: Edificación única, con elementos adosados		
FOTOGRAFIA:		



ARTURO ARRILLI, RAFAEL BORGEO, arquitectos

**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO, GRANADA**  
TÍTULO IV: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.



INVENTARIO DE CORTIJOS Y CORTIJADAS		Nº C10
MUNICIPIO: ITRABO	SITUACION: PLANO O.1	
DENOMINACIÓN:		
IMPLANTACION: media ladera	EXPLOTACION: agricultura	
HABITADO: si	CONSERVACION: buena	
ACCESOS: carretera		
SERVICIOS:		
ELEMENTOS: Vivienda, granero, almacén.		
DESCRIPCION / OBSERVACIONES: Edificación única, con elementos adosados		
FOTOGRAFIA:		
		



ANTONIO ABREU, RAFAEL ROMERO, arquitectos

**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO. GRANADA**  
TÍTULO IV: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.



INVENTARIO DE CORTIJOS Y CORTIJADAS		Nº C11
MUNICIPIO: ITRABO	SITUACION: PLANO O.1	
DENOMINACIÓN: CORTIJO CANO		
IMPLANTACION: planicie-valle	EXPLOTACION: agricultura	
HABITADO: sí	ONSERVACION: buena	
ACCESOS: pista (huen estado)		
SERVICIOS:		
ELEMENTOS: Vivienda, granero.		
DESCRIPCION / OBSERVACIONES: Edificación única.		
FOTOGRAFIA:		



ANTONIO ARBITE, RAFAEL ROMERO arquitectos

**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO, GRANADA**  
TÍTULO IV: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.



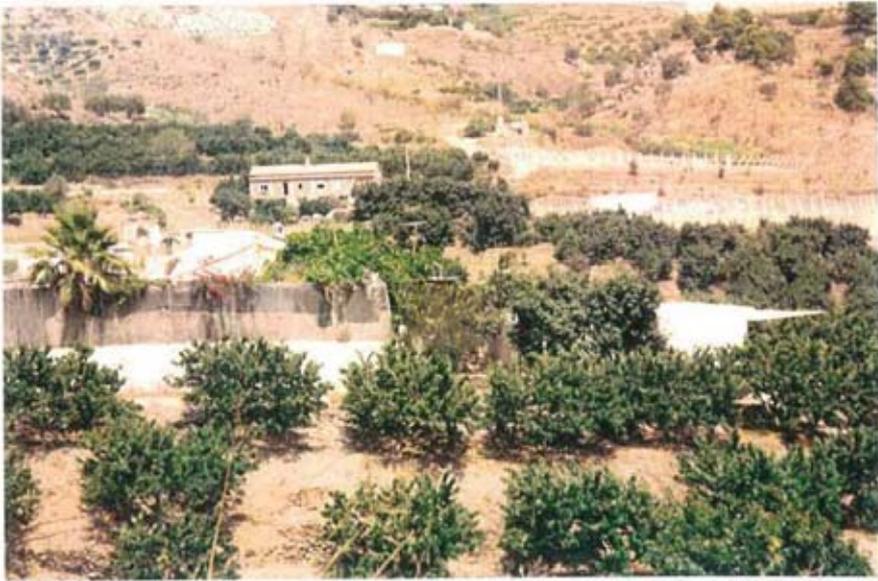
INVENTARIO DE CORTIJOS Y CORTIJADAS		Nº C12
MUNICIPIO: ITRABO	SITUACIÓN: PLANO O.1	
DENOMINACIÓN: CORTIJO DE LOS CORSARIOS.		
IMPLANTACION: planicie-valle	EXPLOTACION: agricultura	
HABITADO: temporalmente	CONSERVACION: buena	
ACCESOS: carretera		
SERVICIOS:		
ELEMENTOS: Vivienda, granero.		
DESCRIPCION / OBSERVACIONES: Edificación única.		
FOTOGRAFIA:		

ANTONIO ABELL, RAFAEL BARRERO, arquitectos



**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO, GRANADA**  
TÍTULO IV: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.



INVENTARIO DE CORTIJOS Y CORTIJADAS		Nº C13
MUNICIPIO: ITRABO	SITUACION: PLANO O.1	
DENOMINACIÓN:		
IMPLANTACION: planicie-valle	EXPLOTACION: agricultura	
HABITADO: si	CONSERVACION buena	
ACCESOS: pista (regular)		
SERVICIOS:		
ELEMENTOS: Vivienda, granero, almacen.		
DESCRIPCION / OBSERVACIONES: Edificación única.		
FOTOGRAFIA:		
		



ARTURO ARELL, RAFAEL BARRERO, ARQUITECTOS

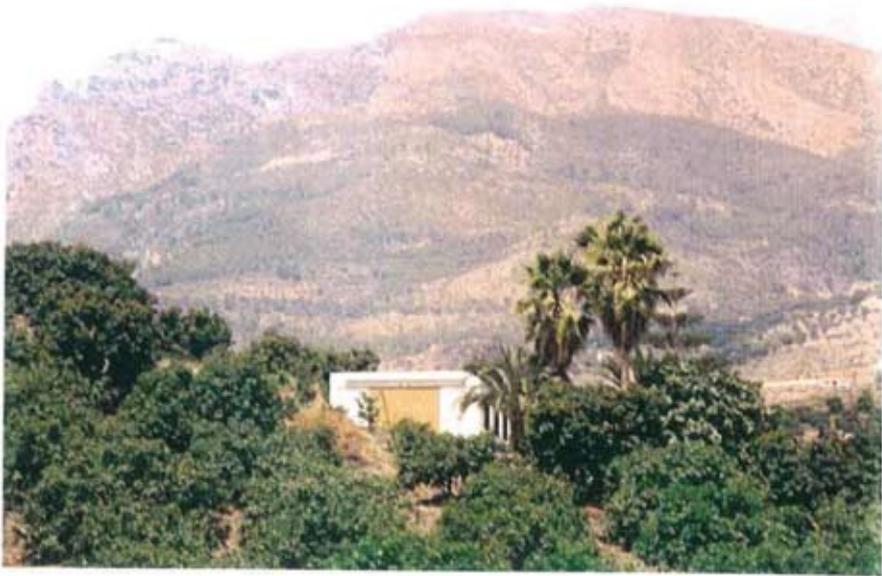
REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO. GRANADA  
TÍTULO IV: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.

INVENTARIO DE CORTIJOS Y CORTIJADAS		Nº C14
MUNICIPIO: ITRABO	SITUACION: PLANO O.1	
DENOMINACIÓN: CORTIJO MONTE FELIPE		
IMPLANTACION: media ladera	EXPLOTACION: agricultura	
HABITADO: no	CONSERVACION: buena	
ACCESOS: pista (regular)		
SERVICIOS:		
ELEMENTOS: vivienda, almacén.		
DESCRIPCION / OBSERVACIONES: Edificación única.		
FOTOGRAFIA:		
		

ANTUÑO ARRIL, RAFAEL ROMERO, arquitectos



**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO, GRANADA**  
TÍTULO IV: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.

INVENTARIO DE CORTIJOS Y CORTIJADAS		Nº C15
MUNICIPIO: ITRABO	SITUACION: PLANO O.I	
DENOMINACIÓN: CORTIJO FRASQUITO.		
IMPLANTACION: media ladera	EXPLOTACION: agricultura	
HABITADO: no	CONSERVACION: buena	
ACCESOS: pista (regular)		
SERVICIOS:		
ELEMENTOS: vivienda, granero, almacén		
DESCRIPCION / OBSERVACIONES: Edificación única.		
FOTOGRAFIA:		
		

ARTURO ABRIL, RAFAEL ROMERO, ARQUITECTOS



**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO. GRANADA**  
 TÍTULO IV: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.

INVENTARIO DE CORTIJOS Y CORTIJADAS		Nº CI6
MUNICIPIO: ITRABO	SITUACION: PLANO O.1	
DENOMINACIÓN:		
IMPLANTACION: media ladera	EXPLOTACION: agricultura	
HABITADO: no	CONSERVACION: regular	
ACCESOS: pista (regular)		
SERVICIOS:		
ELEMENTOS: vivienda, granero, almacén		
DESCRIPCION / OBSERVACIONES: Edificación única, con elementos adosados.		
FOTOGRAFIA:		
		

ARTURO ARRIL, RAFAEL ROMERO, arquitectos



**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO, GRANADA**  
TÍTULO IV: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.

INVENTARIO DE CORTIJOS Y CORTIJADAS		Nº C17
MUNICIPIO: ITRABO	SITUACION: PLANO O.1	
DENOMINACIÓN:		
IMPLANTACION: media ladera.	EXPLOTACION: agricultura	
HABITADO: temporalmente	CONSERVACION: buena	
ACCESOS: pista (regular)		
SERVICIOS:		
ELEMENTOS: Vivienda, granero, almacén.		
DESCRIPCION / OBSERVACIONES: Edificación única.		
FOTOGRAFIA:		
		

ANTONIO ARRIL, RAFAEL ROMERO, arquitectos



66

**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO, GRANADA**  
TÍTULO IV: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.

INVENTARIO DE CORTIJOS Y CORTIJADAS		Nº C18
MUNICIPIO: ITRABO	SITUACION: PLANO O.1	
DENOMINACIÓN: CORTIJO CRUCERO		
IMPLANTACION: media ladera.	EXPLOTACION: agricultura	
HABITADO: temporalmente	CONSERVACION: buena	
ACCESOS: pista (buen estado)		
SERVICIOS:		
ELEMENTOS: Vivienda, granero.		
DESCRIPCION / OBSERVACIONES: Edificación única, con elementos adosados.		
FOTOGRAFIA:		
		

ARTURO ABRIL, RAFAEL ROMERO, arquitectos



**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO, GRANADA**  
TÍTULO IV: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.



INVENTARIO DE CORTIJOS Y CORTIJADAS		Nº C19
MUNICIPIO: ITRABO	SITUACION: PLANO O.1	
DENOMINACIÓN:		
IMPLANTACION: media ladera.	EXPLOTACION: agricultura	
HABITADO: no	CONSERVACION: malo	
ACCESOS: pista (buen estado)		
SERVICIOS:		
ELEMENTOS: vivienda, granero.		
DESCRIPCION / OBSERVACIONES: Edificación única.		
FOTOGRAFIA:		



ARTURO ARRIL, RAFAEL ROMERO, arquitectos

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO. GRANADA  
TÍTULO IVI NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.



INVENTARIO DE CORTIJOS Y CORTIJADAS		Nº C20
MUNICIPIO: ITRABO	SITUACION: PLANO O.1	
DENOMINACIÓN:		
IMPLANTACION: media ladera.	EXPLOTACION: agricultura	
HABITADO: temporalmente	CONSERVACION: buena	
ACCESOS: pista (regular estado)		
SERVICIOS:		
ELEMENTOS: Vivienda, granero, alberca, almacén.		
DESCRIPCION / OBSERVACIONES: Edificación única, con elementos adosados.		
FOTOGRAFIA:		



ARTURO ARRIL, RAFAEL ROMERO, arquitectos

**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO, GRANADA**  
TÍTULO IV: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.



INVENTARIO DE CORTIJOS Y CORTIJADAS		Nº C21
MUNICIPIO: ITRABO	SITUACION: PLANÓ O.1	
DENOMINACIÓN:		
IMPLANTACION: media ladera.	EXPLOTACION: agricultura	
HABITADO: no	CONSERVACION: regular	
ACCESOS: pista (buen estado)		
SERVICIOS:		
ELEMENTOS: Vivienda, cuadra, granero, pajar.		
DESCRIPCION / OBSERVACIONES: Edificación única, con elementos adosados.		
FOTOGRAFIA:		

ARTURO ARRIL, RAFAEL ROMERO, arquitectos



70

**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO, GRANADA**  
TÍTULO IV: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.



INVENTARIO DE CORTIJOS Y CORTIJADAS		Nº C22
MUNICIPIO: ITRABO	SITUACION: PLANO O.1	
DENOMINACIÓN:		
IMPLANTACION: media ladera.	EXPLOTACION: agricultura	
HABITADO: no	CONSERVACION: regular	
ACCESOS: pista (buen estado)		
SERVICIOS:		
ELEMENTOS: vivienda, cuadra, granero, pajar.		
DESCRIPCION / OBSERVACIONES: edificación única, con elementos adosados.		
FOTOGRAFIA:		
		



ARTURO ABRIL, RAFAEL ROMERO, arquitectos

**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO, GRANADA**  
TÍTULO IV: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.

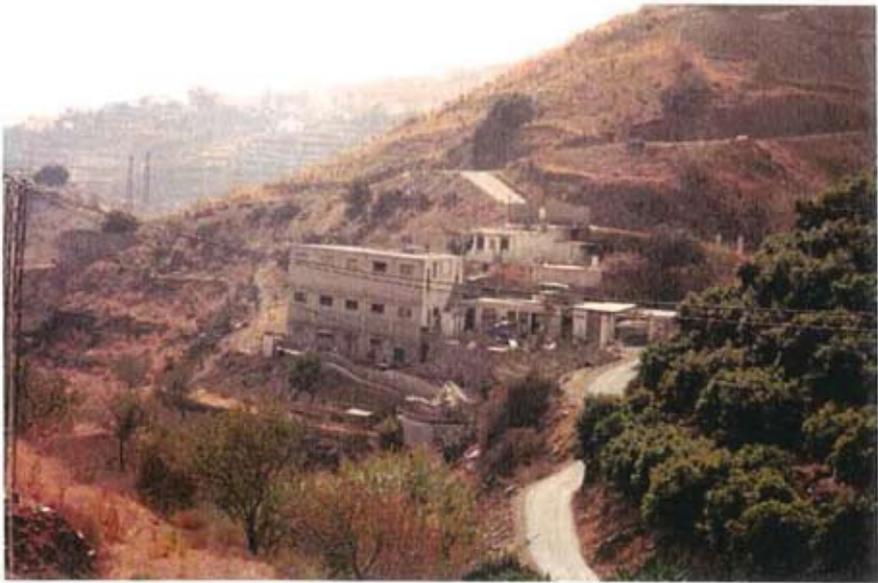


INVENTARIO DE CORTIJOS Y CORTIJADAS		Nº C23
MUNICIPIO: ITRABO	SITUACION: PLANO O.1	
DENOMINACIÓN:		
IMPLANTACION: media ladera.	EXPLOTACION: agricultura	
HABITADO: sí	CONSERVACION: buena	
ACCESOS: pista (buen estado)		
SERVICIOS:		
ELEMENTOS: vivienda, granero, almacén.		
DESCRIPCION / OBSERVACIONES: Edificación única, con elementos adosados.		
FOTOGRAFIA:		

JATURO ABRIL, RAFAEL ROMERO, arquitectos



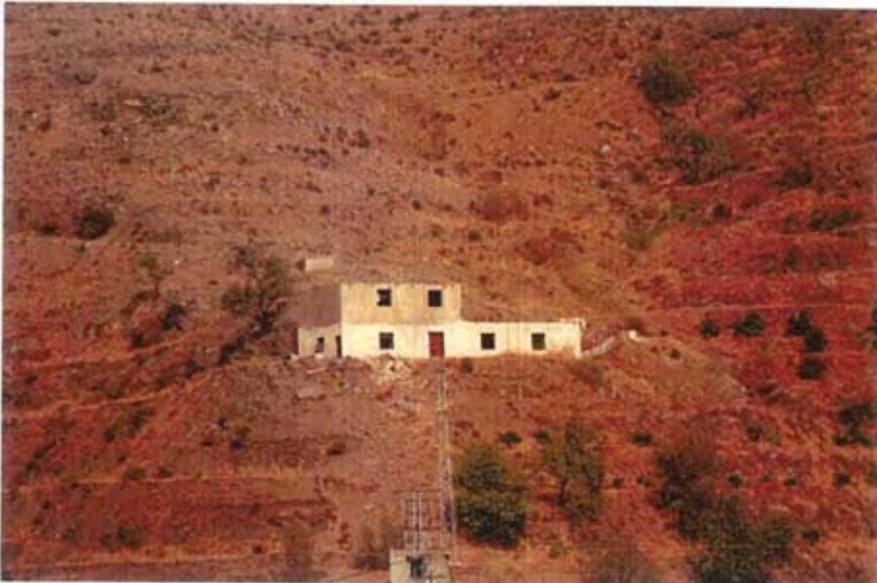
**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO. GRANADA**  
TÍTULO IV: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.

INVENTARIO DE CORTIJOS Y CORTIJADAS		Nº C24
MUNICIPIO: ITRABO	SITUACION: PLANO O.1	
DENOMINACIÓN:		
IMPLANTACION: media ladera.	EXPLOTACION: agricultura	
HABITADO: si	CONSERVACION: regular	
ACCESOS: pista (regular estado)		
SERVICIOS:		
ELEMENTOS: vivienda, granero, almacen.		
DESCRIPCION / OBSERVACIONES: Edificación única, con elementos adosados.		
FOTOGRAFIA:		
		

ARTURO ARRIL, RAFAEL ROMERO, arquitectos

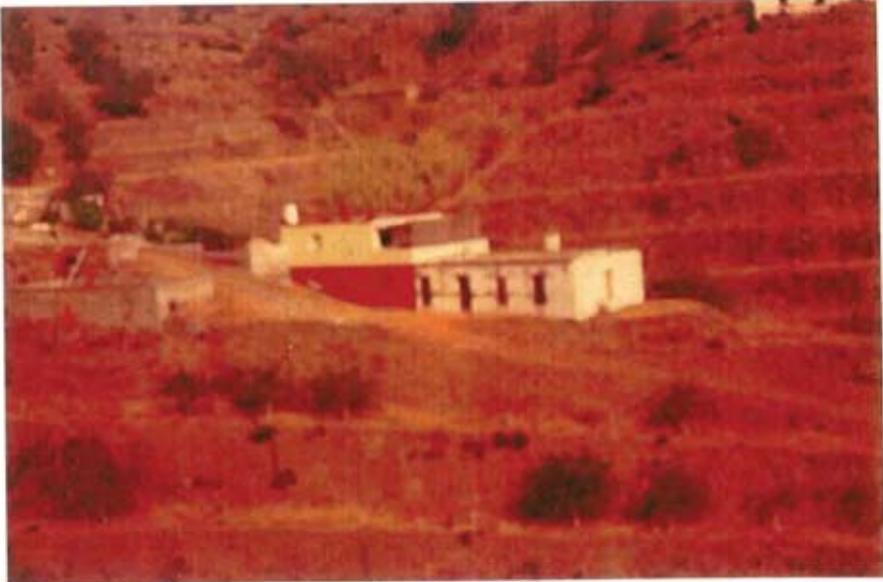


**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO, GRANADA**  
TÍTULO IV: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO ORDENABLE.

INVENTARIO DE CORTIJOS Y CORTIJADAS		Nº C25
MUNICIPIO: ITRABO	SITUACION: PLANO O.1	
DENOMINACIÓN:		
IMPLANTACION: media ladera.	EXPLOTACION: agricultura	
HABITADO: no	CONSERVACION: ruina	
ACCESOS: pista (buen estado)		
SERVICIOS:		
ELEMENTOS: vivienda, granero, corral.		
DESCRIPCION / OBSERVACIONES: Edificación única.		
FOTOGRAFIA:		
		


**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO. GRANADA**  
TÍTULO IV: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.

INVENTARIO DE CORTIJOS Y CORTIJADAS		Nº C26
MUNICIPIO: ITRABO	SITUACION: PLANO O.1	
DENOMINACIÓN:		
IMPLANTACION: media ladera.	EXPLOTACION: agricultura	
HABITADO: si	CONSERVACION: regular	
ACCESOS: pista (buen estado)		
SERVICIOS:		
ELEMENTOS: vivienda, granero, almacén.		
DESCRIPCION / OBSERVACIONES: Edificación única, con elementos adosados.		
FOTOGRAFIA:		
		



JUNTA DE ANDALUCÍA  
 16 OCT 2001  
 APROBACION D.º: JA

**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO, GRANADA**  
TÍTULO IV: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.



INVENTARIO DE CORTIJOS Y CORTIJADAS		Nº C27
MUNICIPIO: ITRABO	SITUACION: PLANO O.1	
DENOMINACIÓN:		
IMPLANTACION: media ladera.	EXPLOTACION: agricultura	
HABITADO: no	CONSERVACION: buena	
ACCESOS: pista (regular estado)		
SERVICIOS:		
ELEMENTOS: vivienda, almacen.		
DESCRIPCION / OBSERVACIONES: Edificación única, con elementos adosados.		
FOTOGRAFIA:		
		

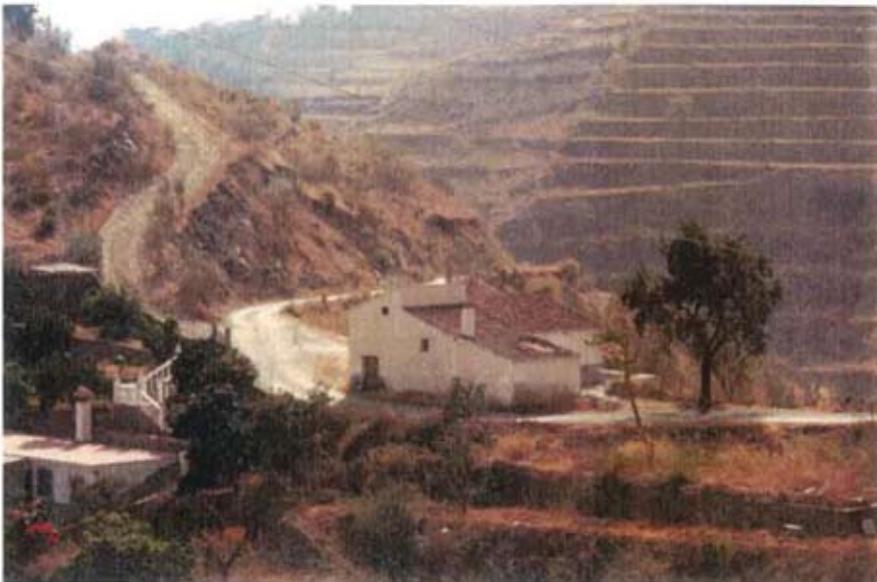


**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO, GRANADA**  
TÍTULO IV: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.

INVENTARIO DE CORTIJOS Y CORTIJADAS		Nº C28
MUNICIPIO: ITRABO	SITUACION: PLANO O.1	
DENOMINACIÓN:		
IMPLANTACION: media ladera.	EXPLOTACION: agricultura	
HABITADO: no	CONSERVACION: regular	
ACCESOS: pista (regular estado)		
SERVICIOS:		
ELEMENTOS: vivienda, almacen		
DESCRIPCION / OBSERVACIONES: Edificación única, con elementos adosados.		
FOTOGRAFIA:		
		

  
 JUNTA DE ANDALUCÍA  
 GRANADA  
 16 OCT 2001  
 APROBACION DEL

**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO. GRANADA**  
TÍTULO IV: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.

INVENTARIO DE CORTIJOS Y CORTIJADAS		Nº C29
MUNICIPIO: ITRABO	SITUACION: PLANO O.1	
DENOMINACIÓN:		
IMPLANTACION: media ladera.	EXPLOTACION: agricultura	
HABITADO: no	CONSERVACION: regular	
ACCESOS: pista (buen estado)		
SERVICIOS:		
ELEMENTOS: vivienda, granero, pajar, patio		
DESCRIPCION / OBSERVACIONES: Edificación unica.		
FOTOGRAFIA:		
		



**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO. GRANADA**  
TÍTULO IV: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.

INVENTARIO DE CORTIJOS Y CORTIJADAS		Nº C30
MUNICIPIO: ITRABO	SITUACION: PLANO O.1	
DENOMINACIÓN: TARAMAY		
IMPLANTACION: media ladera.	EXPLOTACION: agricultura	
HABITADO: temporalmente	CONSERVACION: regular	
ACCESOS: pista (buen estado)		
SERVICIOS:		
ELEMENTOS: vivienda, cuadra, granero, almacen		
DESCRIPCION / OBSERVACIONES: Edificación única, con elementos adosados.		
FOTOGRAFIA:		
		

  
 JUNTA DE ANDALUCÍA  
 COMARCA DE ITRABO  
 16 OCT 2007  
 APROBACION DE... JA

**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO. GRANADA**  
 TÍTULO IV: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.



INVENTARIO DE CORTIJOS Y CORTIJADAS		Nº C31
MUNICIPIO: ITRABO	SITUACION: PLANO O.1	
DENOMINACIÓN:		
IMPLANTACION: media ladera.	EXPLOTACION: agricultura	
HABITADO: temporalmente	CONSERVACION: regular	
ACCESOS: pista (buen estado)		
SERVICIOS:		
ELEMENTOS: vivienda, granero, pajar, almacen		
DESCRIPCION / OBSERVACIONES: Edificación única, con elementos adosados.		
FOTOGRAFIA:		

JUNTA DE ANDALUCÍA  
 COMARCA DE ITRABO  
 16 OCT 2001  
 APROBACION DE...

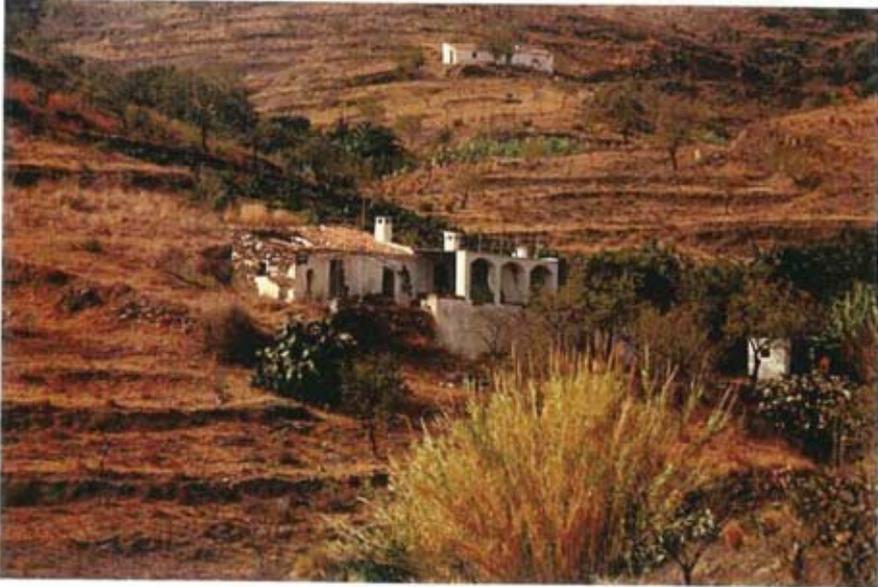
**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO. GRANADA**  
TÍTULO IV: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.



INVENTARIO DE CORTIJOS Y CORTIJADAS		Nº C32
MUNICIPIO: ITRABO	SITUACION: PLANO O.1	
DENOMINACIÓN: DE ZAMARIN		
IMPLANTACION: media ladera.	EXPLOTACION: agricultura	
HABITADO: si	CONSERVACION: regular	
ACCESOS: pista (regular estado)		
SERVICIOS:		
ELEMENTOS: vivienda, cuadra, almacén		
DESCRIPCION / OBSERVACIONES: Edificación, Agrupaciones de varias edificaciones.		
FOTOGRAFIA:		

JUNTA DE ANDALUCÍA  
 CONSEJO DE REGANTES  
 16 OCT 2001  
 APROBACION DE...

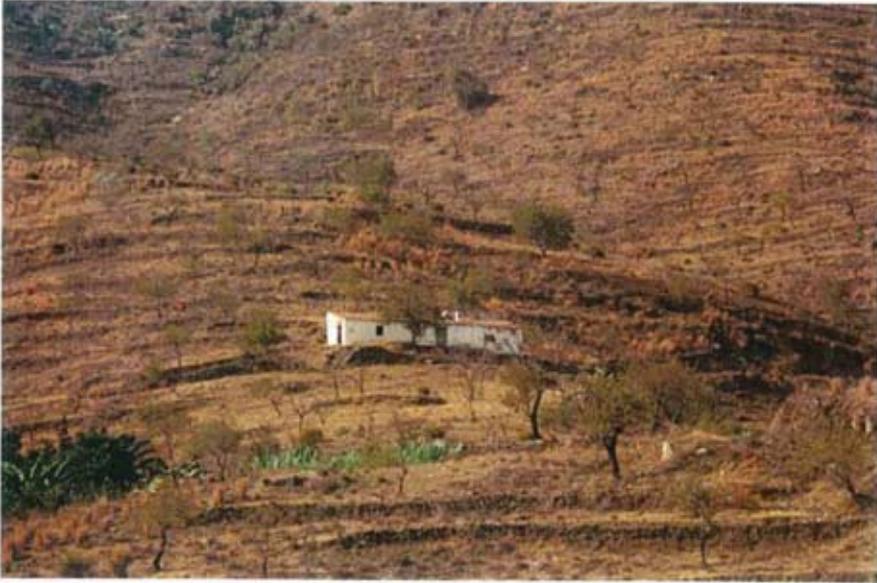
**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO, GRANADA**  
TÍTULO IV: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.

INVENTARIO DE CORTIJOS Y CORTIJADAS		Nº C33
MUNICIPIO: ITRABO	SITUACION: PLANO O.1	
DENOMINACIÓN:		
IMPLANTACION: media ladera.	EXPLOTACION: agricultura	
HABITADO: si	CONSERVACION: regular	
ACCESOS: pista (regular estado)		
SERVICIOS:		
ELEMENTOS: vivienda, almacen		
DESCRIPCION / OBSERVACIONES: Edificación única, con elementos adosados.		
FOTOGRAFIA:		
		



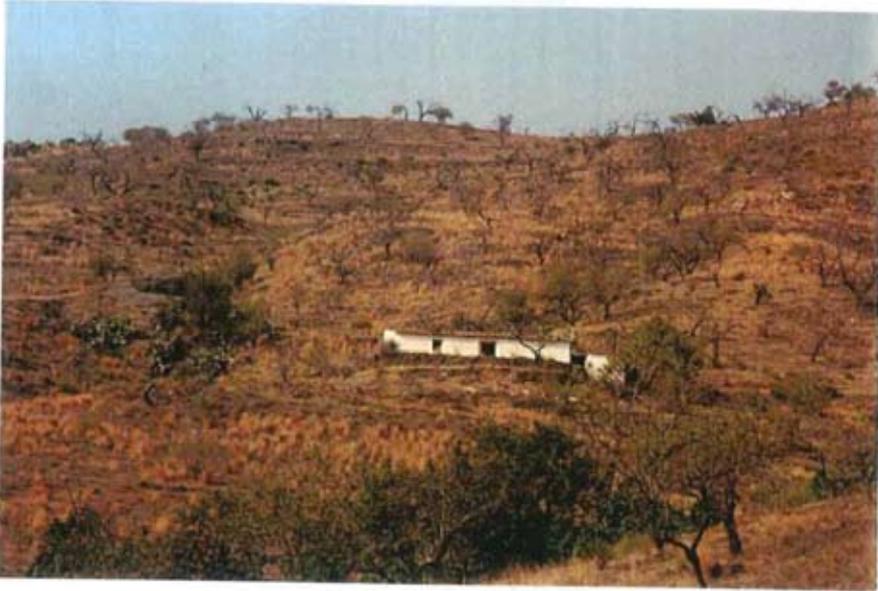
**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO. GRANADA**  
TÍTULO IV: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.



INVENTARIO DE CORTIJOS Y CORTIJADAS		Nº C34
MUNICIPIO: ITRABO	SITUACION: PLANO O.1	
DENOMINACIÓN:		
IMPLANTACION: media ladera.	EXPLOTACION: agricultura	
HABITADO: no	CONSERVACION: regular	
ACCESOS: pista (regular estado)		
SERVICIOS:		
ELEMENTOS: vivienda, almacén		
DESCRIPCION / OBSERVACIONES: Edificación única con elementos adosados.		
FOTOGRAFIA:		
		

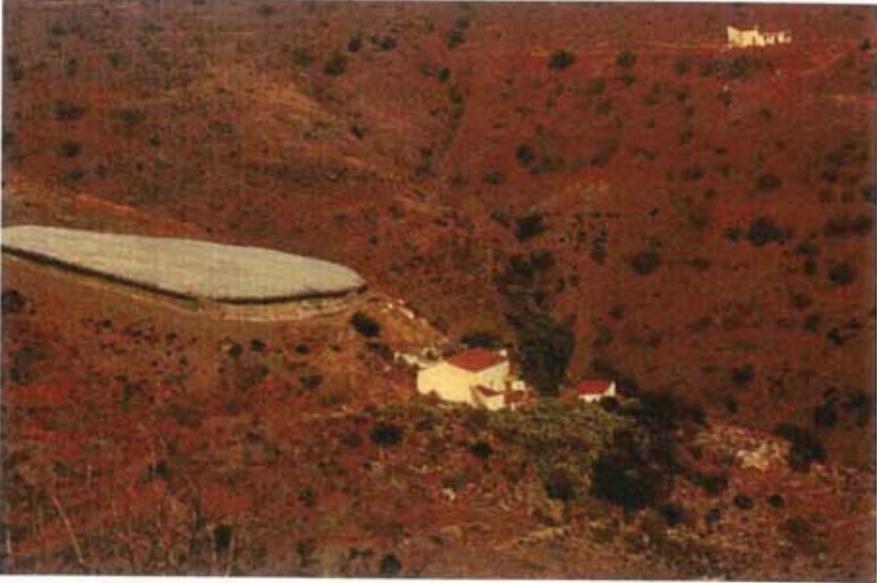


**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO. GRANADA**  
TÍTULO IV: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.

INVENTARIO DE CORTIJOS Y CORTIJADAS		Nº C35
MUNICIPIO: ITRABO	SITUACION: PLANO O.1	
DENOMINACIÓN: CORTIJO CARVIÑO		
IMPLANTACION: media ladera.	EXPLOTACION: agricultura	
HABITADO: no	CONSERVACION: regular	
ACCESOS: pista (mal estado)		
SERVICIOS:		
ELEMENTOS: vivienda, granero.		
DESCRIPCION / OBSERVACIONES: Edificación única con elementos adosados.		
FOTOGRAFIA:		
		


REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO. GRANADA  
TÍTULO IV: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.

INVENTARIO DE CORTIJOS Y CORTIJADAS		Nº C36
MUNICIPIO: ITRABO	SITUACION: PLANO O.1	
DENOMINACIÓN:		
IMPLANTACION: media ladera.	EXPLOTACION: agricultura	
HABITADO: temporalmente	CONSERVACION: buena	
ACCESOS: pista (regular estado)		
SERVICIOS:		
ELEMENTOS: vivienda, granero, almacén.		
DESCRIPCION / OBSERVACIONES: agrupación de edificaciones.		
FOTOGRAFIA:		
		



**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO. GRANADA**  
TÍTULO IV: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.



INVENTARIO DE CORTIJOS Y CORTIJADAS		Nº C37
MUNICIPIO: ITRABO	SITUACION: PLANO O.1	
DENOMINACIÓN:		
IMPLANTACION: media ladera.	EXPLOTACION: agricultura	
HABITADO: no	CONSERVACION: regular	
ACCESOS: pista (mal estado)		
SERVICIOS:		
ELEMENTOS: vivienda, almacén.		
DESCRIPCION / OBSERVACIONES: Edificación única con elementos adosados.		
FOTOGRAFIA:		



**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO, GRANADA**  
TÍTULO IV: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.



INVENTARIO DE CORTIJOS Y CORTIJADAS		Nº C38
MUNICIPIO: ITRABO	SITUACION: PLANO O.1	
DENOMINACIÓN:		
IMPLANTACION: media ladera.	EXPLOTACION: agricultura	
HABITADO: temporalmente	CONSERVACION: regular	
ACCESOS: pista (regular estado)		
SERVICIOS:		
ELEMENTOS: vivienda, almacén, alberca		
DESCRIPCION / OBSERVACIONES: Edificación única con elementos adosados.		
FOTOGRAFIA:		
		



REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE URBANISMO. GRANADA  
TÍTULO IV: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE



### CAPITULO IV

#### INCIDENCIAS DE OTRAS LEGISLACIONES

##### ARTICULO 1: AMBITO DE APLICACION.

Para cualquier tipo de suelo incluido en esta categoría, y debido a la concurrencia de otras legislaciones sectoriales a la hora del posible otorgamiento de licencias, se deberán cumplir los extremos explicitados en los siguientes artículos.

##### ARTICULO 2: CAMINOS Y CARRETERAS.

Se establece una "zona de servidumbre" de 8 metros para las carreteras existentes en el término municipal. Esta distancia se medirá en horizontal desde la arista exterior de la calzada. Así mismo, se establece una "zona de afección" de 50 metros a partir de esta arista en la carretera en la cual la edificación se situará a no menos de 25 metros de las misma.

Cualquier tipo de instalación o uso que se pretenda dar a estas zonas deberá contar con informe favorable del organismo del que dependa la carretera previo al otorgamiento de licencia municipal, tal y como señala la Ley 25/1988 de Carreteras.

##### ARTICULO 3: VIAS PECUARIAS. NORMAS DE PROTECCION.

Según la Ley 3/1.995 de 23 de Marzo de Vías Pecuarias, estas vías pecuarias son bienes de dominio público de las Comunidades Autónomas y, en consecuencia, inalienables, imprescriptibles e inembargables. Por lo tanto ocupan suelo no urbanizable especialmente protegido, no se podrán ocupar ni desafectar o modificar salvo en las condiciones establecidas en dicha Ley, toda vez que es un fin de la misma el garantizar el uso público de dichas vías pecuarias tanto cuando sirvan para facilitar el tránsito ganadero como cuando se adscriban a otros usos compatibles o complementarios.

Se tendrá en cuenta lo prescrito en el Decreto 155/1.998 de 21 de Julio por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma Andaluza.

Las vías pecuarias se denominarán, con carácter general, cañadas (anchura menor de 75 m), cordeles (anchura menor de 37'50 m.) y veredas (anchura menor de 20 m.). Dichas denominaciones son compatibles con otras de índole consuetudinaria, tales como azagadores, caminos ganaderos, carreradas, galianas, ramales, veredas y otras que reciban en las demás lenguas españolas oficiales.



ARTURO ABELL, FÁBIL POBRO, arquitectos.

**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO, GRANADA**  
TÍTULO IV: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

Los abrevaderos, descansaderos, majadas y demás lugares asociados al tránsito ganadero tendrán la superficie que determine el acto administrativo de clasificación de vías pecuarias. Así mismo, la anchura de las coladas será determinada por dicho acto de clasificación.

En el Término Municipal de Itrabo, según los datos aportados por la Delegación de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, existen las siguientes vías pecuarias:

- 1- Colada de Jete.
- 2- Colada de La Mojonera.
- 3- Colada de Molvizar a Almuñecar.

Todas estas se han señalado en el plano O.1 disponiendo de una anchura no mayor de 4 metros, estando clasificadas como SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION, a las que se aplicarán las normas descritas en este artículo.

**ARTICULO 4: CAUCES Y RAMBLAS.**

En tanto se obtengan estudios hidrológicos e hidráulicos para un período de recurrencia de 500 años que determinen el carácter de los cauces y cuencas existentes y delimiten zonas inundables, se establece en 5 metros (medidos horizontalmente para cada margen y desde el nivel de aguas bajas (art. 6, del Reglamento de Dominio Público Hidráulico R.D.P.H.) que, en caso de no conocerse, se tomará como la línea que define el cauce) la zona de servidumbre del cauce en la cual no se podrá realizar ningún tipo de obra o instalación que impida la posible evacuación de aguas.

Por otra parte, se establece en 100 metros desde el borde del cauce (situado por encima del nivel de aguas bajas, art. 14 R.D.P.H.), la franja de "policía de cauces", para cada margen. En estas zonas y con el fin de proteger el dominio público hidráulico y el régimen de corrientes, quedan sometidos a lo dispuesto en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico las actividades siguientes:

- alteraciones sustanciales del relieve.
- extracción de áridos.
- construcciones de todo tipo sean de carácter provisional o definitivo.
- cualquier otro uso que suponga obstáculo a la corriente.

Cualquier tipo de instalación, construcción o uso que se pretenda realizar o ubicar en todas estas zonas precisarán de informe favorable de la Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Sur de España, prevista en el artículo 14 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

ARTURO ARRILL, RAFAEL BORBELY, arquitectos.



89

**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO, GRANADA**  
TÍTULO IV: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

licencia municipal; tal y como señala la Ley 29/1985 de Aguas.

**ARTICULO 5: PATRIMONIO HISTORICO ARTISTICO**

Según los datos aportados por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, en esta categoría de suelo no se tiene conocimiento hasta el momento de ningún elemento o bien de interés.

**ARTICULO 6: REVERSION DE TERRENOS.**

Los propietarios o herederos de terrenos colindantes con terrenos propiedad de las Administraciones Públicas y que fueron expropiados anteriormente para algún fin concreto, podrán solicitar la reversión de los mismos bajo las condiciones que señale la Administración Pública titular de los mismos (Carreteras, Confederación...), sin perjuicio de cumplir el ordenamiento urbanístico previsto en esta Rev. NN.SS.

Granada, Julio de 2.000

Por el equipo redactor  
ARTURO ABRIL SANCHEZ,  
RAFAEL ROMERO QUIÑONES, arquitectos



REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO. GRANADA  
TÍTULO VI: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE



### TITULO V

## NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE

### CAPITULO I

#### AMBITO TERRITORIAL. REGIMEN URBANISTICO

##### **ARTICULO 1: AMBITO.**

Componen el suelo urbanizable aquellos terrenos, generalmente exteriores al Suelo Urbano definido, que complementan el núcleo de población existente y que permiten, por sus características, la edificación, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el presente título V. Están recogidos como tales en la documentación gráfica que acompaña a esta Normativa (plano O.1).

##### **ARTICULO 2: NORMAS GENERALES.**

En el Suelo Urbanizable, mientras no se desarrollen los respectivos Planes Parciales, ningún propietario podrá actuar individualmente en su parcela; ni siquiera en los términos establecidos en la Normativa del Suelo No Urbanizable. Por tanto, no podrá realizarse ningún tipo de actuación urbanística, de edificación, uso del suelo o parcelación urbanística; salvo lo especificado en el articulado de la Ley del Suelo.

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

##### **ARTICULO 3: CESIONES.**

Las cesiones obligatorias y gratuitas que dentro del Suelo Urbanizable harán los propietarios a favor del municipio, consisten única y específicamente en:

\* El suelo destinado a Sistemas Generales adscritos al sector correspondiente. En el caso del Suelo Urbanizable que nos ocupa, deberá obtenerse y urbanizarse un vial de conexión con el núcleo urbano de Itrabo.

ARTURO ABEL, RAFAEL ROMERO: arquitectos.

91

**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO. GRANADA**  
TÍTULO VI: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE

\* El suelo destinado a Sistemas Locales propios del sector y que está constituido por:

- Sistemas viarios (calles, plazas y aparcamientos).
- Sistemas de espacios libres de uso y dominio público (parques y jardines públicos).
- Centros culturales y docentes.
- Dotaciones para servicios públicos que el Plan considere necesarios.

La cuantía total de estas cesiones no será inferior a la determinada por los estándares de aplicación en cada caso de los anexos del Reglamento de Planeamiento (Reservas de suelo para dotaciones en Planes Parciales).

- El 10% del aprovechamiento medio del área y el suelo sobre el que haya de materializarse.

Los terrenos objeto de cesión estarán libres de cargas y gravámenes y al corriente de contribuciones e impuestos.

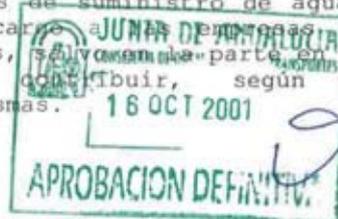
Los propietarios de éstos suelos deberán así mismo costear íntegramente las obras de urbanización de las zonas verdes públicas del sector correspondiente (sistema local) y ejecutar los sistemas generales adscritos al sector.

**ARTICULO 4: COSTES DE URBANIZACION Y EJECUCION DE OBRAS EXTERIORES.**

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

Este deber comprende:

- Obras de viales, saneamiento, suministro de agua, suministro de energía eléctrica, arbolado y jardinería; sin perjuicio del derecho de los propietarios a resarcirse de los gastos de instalación de las redes de suministro de agua y energía eléctrica con cargo a las empresas que presentarán sus servicios, salvo en la parte en que los usuarios deben contribuir, según la Reglamentación de las mismas.



**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO. GRANADA**  
TÍTULO VI: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE

- Captación o en este caso transporte de la dotación de agua suficiente para el abastecimiento según los estándares exigidos, justificando su potabilidad; así como depuración y posterior vertido de las aguas residuales, siempre para los niveles que exija la población que ocupará el sector o área a urbanizar.
- Ejecución total o suplemento necesario de la infraestructura exterior a las actuaciones precisas para que éstas queden debidamente enlazadas con la estructura urbanística municipal. En el caso que nos ocupa se trata de la obtención y ejecución de un vial de comunicación con el núcleo de Itrabo.
- Indemnización procedente por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones existentes que exija la ejecución de la Urbanización.
- Coste de redacción del Plan Parcial y de los Proyectos de Urbanización y de Compensación.

**ARTICULO 5: SECTORES EN SUELO URBANIZABLE: AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO.**

Se ha establecido un sector de suelo urbanizable, situado en el límite sur del T.M. y que se denominará S.U.B.-1.

La planificación del sector se efectuará a través de un único plan parcial, cuya tramitación y ejecución se efectuará así mismo mediante una única unidad de ejecución.

El sector delimitado como suelo urbanizable constituirá un AREA DE REPARTO.

El aprovechamiento a que el propietario de cada finca incluida en Suelo Urbanizable tiene derecho será el resultado de aplicar a su superficie la proporción de cesiones que le corresponden en virtud de las reglas expuestas anteriormente. Entre los propietarios de cada sector se practicarán las oportunas operaciones de compensación o reparcelación, con las correspondientes adjudicaciones de terrenos. Por tanto, el APROVECHAMIENTO MEDIO asignado por la Rev. NN.SS. se aproximará al correspondiente a la ordenanza asimilable a aplicar para el desarrollo del SUB.

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

ARTURO ABRIL, RAFAEL ROMERO; arquitectos.

93



**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE URBANISMO. GRANADA**  
TÍTULO VI: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE

Estos subsectores se podrán ejecutar por actuaciones sobre ámbitos inferiores que se denominan "unidades de ejecución" y que se aprobarán por el Ayuntamiento con carácter previo a cualquier actividad urbanística. Sobre las unidades de ejecución, se producirá la aplicación del sistema de actuación.

**ARTICULO 6: DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCION.**  
DEFINICION.

La Unidad de Ejecución delimita el ámbito territorial de una actuación urbanística viable técnica y económicamente, coherente e integrada, y su resultado final define el marco en que los propietarios han de cumplir los deberes y ejercer las facultades que definen el contenido de su derecho de propiedad.

REQUISITOS.

- Que por sus dimensiones y caracteres puedan asumir las cesiones de suelo derivadas de las exigencias de la Rev. NN.SS. Sus dimensiones serán tales que una vez deducida la superficie del suelo calificada para dotaciones y objeto de cesión por parte de los propietarios, reste aún suelo edificable con destino privado suficiente para que en el mismo se haga efectivo el derecho a la justa distribución de los beneficios y cargas. Queda prohibido delimitar unidades de ejecución inmediatas a terrenos de cesión obligatoria y gratuita que no incluyan la parte correspondiente a los mismos, de estos terrenos.

- Deben posibilitar la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización. La superficie neta de suelo que por su calificación urbanística tenga aprovechamiento lucrativo, ha de ser suficiente para permitir adjudicar a los propietarios las parcelas definitivas precisas para la materialización de los aprovechamientos que le correspondan. En Suelo Urbanizable deberá existir homogeneidad entre las unidades de ejecución de una misma área.

- Tendrán entidad suficiente para garantizar la autonomía de la actuación. El régimen urbanístico del derecho de propiedad comporta no solo el deber de ceder obligatoria y gratuitamente el suelo que por su calificación concrete dicho deber, sino también el de costear la urbanización.

La delimitación dará lugar a una actuación que tendrá autonomía económica, capacidad de absorber los costes de urbanización, además de autonomía técnica, es decir, coherencia urbanística de la actuación desde el punto de vista de homogeneidad de los aprovechamientos a que da lugar y desde la perspectiva de su suficiencia en dotaciones y servicios.

PROCEDIMIENTO DE DELIMITACION.

El proyecto de delimitación contendrá una memoria justificativa del cumplimiento de los requisitos antes señalados. El proyecto contendrá la documentación planimétrica de la definición sobre el terreno de los límites físicos de una

**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE URBANISMO. GRANADA**

TÍTULO VI: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE

unidad de ejecución de la Rev. NN.SS. Contendrá, ~~del mismo~~, la relación completa de los propietarios de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución.

El proyecto de delimitación de Unidades de Ejecución se presentará, para su aprobación por el Ayuntamiento, conjuntamente con el correspondiente Plan Parcial dentro del que se incluye.

Este documento de Plan Parcial se redactará siguiendo lo prescrito en el articulado de la Ley del Suelo y del Reglamento de Planeamiento.

**ARTICULO 7: CARACTERISTICAS GLOBALES DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE**

Se ha delimitado un sector de suelo urbanizable, situado en el limite sur del T.M. Está claramente sectorizado desde la propia Rev. NN.SS. para su pronto desarrollo.

Se les asigna un USO GLOBAL RESIDENCIAL, a pormenorizar y reglamentar posteriormente en los distintos documentos de Plan Parcial que se redacten, con un coeficiente de edificabilidad y una calificación en función de su ubicación en el territorio así como de su relación con el resto del suelo.

La ordenanza se denominará "Residencial Exterior" y la edificabilidad dependerá de tipo y uso de la edificación, pormenorizándose por el Plan Parcial según la intensidad y densidad definida en la ficha resumen. El resto de parámetros urbanísticos fijados por la Rev NN.SS. son:

- Usos: residencial unifamiliar y compatibles. (según cuadro titulo VII)
- Tipología: edificación unifamiliar. Edificios hoteleros.
- Alturas: 2 plantas y/o 7'00 m. En uso hotelero se permite una planta mas y hasta 10'50 m. de altura.

En ambos casos, sobre la altura reguladora solo se permitirán cajas de escaleras, de ascensores y chimeneas; debiendo retranquearse al menos 3 metros de los límites de la edificación en planta anterior las dos primeras.

- Aparcamientos: 1 plaza por cada vivienda o 150 m<sup>2</sup> construidos.

En cuanto a las cesiones y reservas, serán las exigibles marcadas por la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento en su Anexo, sin perjuicio de las señaladas en esta Rev. NN.SS.

Por otra parte, se deberá justificar la aptitud geológica y geotécnica de los terrenos para soportar las edificaciones que se pretenden proyectar en los mismos, previamente a la

ARTURO ARRIL, RAFAEL ROHRIG; arquitectos.

95



**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO, GRANADA**  
TÍTULO IV: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE

aprobación de los respectivos planes parciales.

Así mismo, deberá respetarse la vía pecuaria denominada denominada "Colada de Molvizar a Almuñecar" que con un ancho de 4 metros, atraviesa el suelo Urbanizable delimitado. (plano O.1)

**ARTICULO 8: DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO EN SUELO URBANIZABLE.**

Para la planificación del suelo delimitado como urbanizable, a desarrollar por uno o varios Planes Parciales, habrá de tenerse en cuenta, además de las condiciones generales ya establecidas, las específicas que se adjuntan seguidamente.

Así mismo, señalar que tanto la superficie como la delimitación que se realiza del sector o zona de suelo urbanizable es estimada, pudiéndose variar la primera hasta en un 10% y cumpliendo la segunda lo estipulado para las unidades de ejecución de esta Rev. N.N.S.S. (art. 6 del cap. II del Título VII). Estas variaciones u otras más significativas que pudieran surgir (errores en medición,...) deberán estar claramente justificadas y se redactarán conjuntamente con el Plan Parcial correspondiente.

Por otra parte, la ordenanza de referencia marcada en la ficha nos indica de forma aproximada los parámetros urbanísticos a aplicar en las parcelas resultantes de la ordenación realizada por el Plan Parcial, entendiéndose siempre el parámetro de "Aprovechamiento Tipo" como de carácter lucrativo tal y como lo define la Ley del Suelo. Será por tanto, el propio Plan Parcial el que fije de forma definitiva las condiciones urbanísticas a aplicar, siguiendo estimativamente lo establecido en la "ordenanza de referencia". En cuanto al número máximo de viviendas, es de obligado cumplimiento, a través del parámetro viv/Ha.

**ADSCRIPCIONES:** Se le adscribe a este suelo urbanizable la obtención y urbanización de un vial de conexión con el núcleo de Itrabo. Dicho vial (reflejado en el plano O.1) se realizará sobre una pista existente, previendo una anchura libre de 6 metros mas cunetas. Las características técnicas generales del piso serán de acabado en asfalto en caliente (6+4 cm) sobre terreno compactado al 95% Proctor.

**ARTICULO 9: FICHAS RESUMEN**

A continuación se presenta a continuación se presenta este suelo urbanizable delimitado por esta Revisión de Normas Subsidiarias.



REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO, GRANADA  
TÍTULO V: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE



<b>TERMINO MUNICIPAL DE ITRABO</b>		<b>SUB-1A</b>	
<b>OBJETIVOS:</b> Prever la urbanización de una zona situada al sur del T.M. y cercana a la costa, como ampliación de la oferta turística. Adscripciones: costes de obtención y urbanización del vial de conexión con Itrabo e infraestructuras necesarias. NOTA: se acompaña en Anexo al art.9, Informe geológico de los terrenos clasificados.			
<b>CARACTERISTICAS:</b> SECTOR DE SUELO URBANIZABLE			
<b>ORDENANZA DE REFERENCIA:</b> RESIDENCIAL EXTERIOR			
<b>SUPERFICIE BRUTA</b>		140.198 m <sup>2</sup>	100%
<b>SISTEMAS LOCALES</b>	<b>Viario/esp. libres</b>		Oblig/Según P.P.
	<b>Zonas verdes</b>	según R.P.	Según P.P.
	<b>Equipamientos</b>	según R.P.	Según P.P.
<b>Patr.Mun.Suelo</b>		según R.P.	10% apr Según P.C.
<b>SISTEMAS GENERALES</b>	Viario de conexión con Itrabo.		
<b>DENSIDAD MAXIMA PERMITIDA</b>	30 Viv./Ha	<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>	0,39m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>DESARROLLO:</b> OBLIGATORIO: : PLAN PARCIAL UNICO . (P.P.) PROYECTO DE COMPENSACION. (PC)			
OPCIONAL:			
<b>SISTEMA DE ACTUACION:</b> COMPENSACION.			
<b>SITUACIÓN:</b>			

ARQUITECTO: ARTURO ABRIL SANCHEZ.

97

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO. GRANADA  
TÍTULO VI: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE



### ANEXO AL ARTICULO 9:

### ÍNDICE

INFORME GEOLÓGICO .....	2
1. Introducción .....	2
2. Localización geográfica .....	2
3. Marco geológico .....	2
4. Geotectónica .....	3
5. Implicaciones geotécnicas .....	3
ANEXO .....	4



ARTURO ABRIL, RAFAEL HERNÁNDEZ; arquitectos.

98

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE URBANISMO, GRANADA  
TÍTULO VI. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE



### INFORME GEOLÓGICO

#### 1. Introducción

Informe realizado como soporte geológico a la revisión de las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Itrabo

#### 2. Localización geográfica

El área de estudio se encuentra localizada en las coordenadas X: 442572 Y: 4068324 del mapa topográfico digital de la provincia de Granada 1:10000, editado por la Junta de Andalucía (Consejería de Obras Públicas y Transportes) correspondiente a la hoja 1055 del Instituto Geográfico Nacional a escala 1:50000

#### 3. Marco geológico

Como se observa en la hoja 1055 del mapa geológico de España editada por el IGME (ver anexo), la zona de estudio se encuentra englobada dentro de los materiales metamórficos del complejo Alpujárride perteneciente a las Zonas Internas de las Cordilleras Béticas. Dentro de los materiales pertenecientes al complejo Alpujárride, la zona de interés se encuentra englobada dentro de las unidades pertenecientes al Manto de Salobreña y concretamente dentro de la formación a muro de dicha unidad llamada *Formación de Saucillo*.

La disposición general de materiales que puede apreciarse en el corte III-III' (ver anexo) muestra como las envolventes de los sucesivos pliegues se disponen verticalmente. Esto hace aumentar grandemente la potencia de la formación que llega a superar los 2 km.

Litológicamente la sucesión de materiales es bastante uniforme de abajo a arriba y únicamente puede efectuarse alguna diferenciación a partir de los minerales de metamorfismo reconocidos (columna estratigráfica dentro del anexo). Los minerales metamórficos que aparecen en la zona de estudio son estaurolita, silimanita y distena, encontrándose por tanto dicha zona en los márgenes de la zona de estudio.



99

APROBADO POR: RAFAEL ROMERO, ARQUITECTO.

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE TRABAJO. GRANADA  
TÍTULO V: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE



la *Formación Saucillo*. Dichos materiales están compuestos fundamentalmente por esquistos oscuros y cuarcitas entre los cuales se intercalan micacuarcitas y cuarzomicaesquistos. También es posible encontrar (como muestra la cartografía de detalle) intercalaciones de mármoles calizos y dolomíticos, en éste caso concreto dichos mármoles están rellenos por conglomerados de matriz carbonatada y de edad cuaternaria (columna estratigráfica del corte geológico I-II).

#### 4. Geotectónica

Los materiales pertenecientes a la *Formación Saucillo* han estado sometidos durante la Orogenia Alpina a esfuerzos de dirección S - N provocando el cabalgamiento de dichos materiales sobre los pertenecientes a las unidades del *Manto de La Herradura*. Durante este proceso compresivo estos materiales han sido replegados, desarrollando su actual conformación. Estos esfuerzos compresivos se hacen patentes al observar las superficies de esquistosidad, los pliegues y la evolución de los primitivos minerales sedimentarios hacia minerales típicamente metamórficos. Estos materiales son mucho más compactos y masivos, presentando por tanto mejores propiedades geotécnicas que los primitivos materiales sedimentarios de los cuales proceden. En las figuras 3 y 4 se pueden observar las estructuras replegadas (marcadas por los niveles de cuarcita), fruto de estos esfuerzos compresivos así como la esquistosidad desarrollada de bajo buzamiento

#### 5. Implicaciones geotécnicas

Los materiales que afloran en el área de estudio presentan planos de foliación con buzamientos subhorizontales (figuras 3 y 4). Son rocas muy masivas y con poca porosidad, en las cuales prácticamente no se ha generado horizonte edáfico. Todo ello indica que se trata de materiales con buenas cualidades geotécnicas



100

ARQUITECTO: RAFAEL HERNÁNDEZ AGUILAR

**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO. GRANADA**  
TÍTULO VI: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE



## **CAPITULO II**

### **GESTION DEL SUELO URBANIZABLE**

#### **ARTICULO 1: SISTEMA DE ACTUACION**

El sistema de actuación preferente para la ejecución de las diversas unidades de ejecución de este suelo será el de COMPENSACION; debiendo fundamentarse y ser aceptado por el Ayuntamiento el cambio a otro sistema.

#### **ARTICULO 2: CESIONES.**

Las cesiones que hayan de hacerse en favor del Ayuntamiento, se harán efectivas a la aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial en el caso de que lo promueva un propietario único, y a través de los mecanismos propios de la Junta de Compensación, cuando lo promuevan varios propietarios.

Puesto que el sistema de actuación elegido es el de Compensación, estas cesiones se harán efectivas según lo estipulen los mecanismos propios del Proyecto de Compensación.

#### **ARTICULO 3:**

Una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial, los terrenos planificados por el mismo tendrán la consideración de Suelo Urbano sin urbanizar, siendo, por tanto, de aplicación los artículos correspondientes a la Normativa General para el Suelo Urbano de esta Rev. N.N.S.S. En cuanto a las ordenanzas particulares, estas vendrán especificadas en el correspondiente Plan Parcial.

#### **ARTICULO 4: OBRAS DE URBANIZACION.**

En la redacción de los Planes Parciales, serán tenidas en cuenta las normas de diseño de la infraestructura urbanística básica, definidas en ésta Rev. NN.SS. (título VII), incluyendo las obras de captación de agua potable que se puedan derivar de estudios técnicos competentes y las de depuración de aguas residuales, para el área o superficie que su urbanice en cada momento en caso de no efectuarse de una sola vez.



ARTURO ARELLANO, SÁFARÍ, REMERO arquitectos.

106

### REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE URBANIZACIÓN. GRANADA

TÍTULO V: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE

La conservación de las obras de urbanización, así como los parques, jardines y áreas de recreo y juego de niños, podrá realizarse a través de Entidades Urbanísticas de Conservación ó similares asociaciones administrativas, que deberán constituir los promotores a la aprobación definitiva de los Planes Parciales. Estas actividades podrán ser distintas para cada unidad de ejecución que se urbanice.

Granada, Julio de 2.000

Por el equipo redactor:  
ARTURO ABRIL SANCHEZ  
RAFAEL ROMERO QUIÑONES, arquitectos



107

ARTURO ABRIL, RAFAEL ROMERO: #22015HE108.

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO. GRANADA  
TÍTULO VI: NORMAS Y MEDIDAS AMBIENTALES



### TÍTULO VI

### NORMAS Y MEDIDAS AMBIENTALES

#### CAPÍTULO I

#### DISPOSICIONES GENERALES

##### ARTÍCULO 1: OBJETO.

El objeto de las presentes medidas ambientales es dar cumplimiento al condicionado a la Declaración Previa de Impacto Ambiental de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Itrabo.

##### ARTÍCULO 2: GENERALIDADES.

Todas las actuaciones derivadas de este planeamiento incluidas en alguno de los Anexos de la ley 7/94 de Protección Ambiental, deberá tramitar el correspondiente procedimiento de prevención ambiental, con carácter previo a su aprobación.

##### ARTÍCULO 3: PARA EL SUELO URBANO.

Se explicitan en el capítulo XV de las ordenanzas.

##### ARTÍCULO 4: PARA EL SUELO URBANIZABLE.

Se adjunta en el título V, referente a las Normas Particulares para el suelo Urbanizable (pg 98 a 105) Informe Geológico referente a la aptitud del Suelo Urbanizable SUB-1 para su urbanización y calificación.

Referente al abastecimiento de aguas para el consumo humano, queda garantizado con la dotación de 10 l/seg de que se dispone. (Ver Memoria Justificativa y Anexo 2 a la misma).

Referente a la depuración de aguas residuales, se prevé la construcción de una estación depuradora para el sector SUB-1, cuyas aguas depuradas verterán a uno de los barrancos existentes, con el correspondiente permiso de la Confederación Hidrográfica del Sur de España.



ARTISTAS: ANKIL, RAFAEL TORERO; arquitectos.

108

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO. GRANADA  
TÍTULO VI: NORMAS Y MEDIDAS AMBIENTALES

ARTICULO 5: PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

\*Respecto a la Normativa Ambiental Sectorial para la Protección de las Aguas, se aplicará la siguiente normativa:

- Ley 29/85, de 2 de agosto de Aguas.
- Ley 46/99, de 13 de diciembre, de modificación de la Ley 29/85, de 2 de agosto de Aguas.
- R.D. 849/86, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los Títulos I, IV, V, VI, VII de la Ley de Aguas.
- R.D 927/88, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica que desarrolla los Títulos II y III de la Ley de Aguas.
- R.D. 484/1.995, de 7 de abril, sobre medidas de regularización y control de vertidos y Orden Ministerial de 23 de diciembre de 1.986 por la que se dictan normas complementarias en relación con las autorizaciones de vertido de aguas residuales.
- R.D. 1138/90, de 14 de septiembre, por el que se aprueba la Reglamentación Técnico-Sanitaria para el abastecimiento y control de las aguas potables de consumo público.
- R.D. 261/1.996, de 16 de febrero de 1.996, sobre protección de las aguas contra la contaminación producida por los nitratos procedentes de fuentes agrarias.

\* Respecto a la Normativa Ambiental Sectorial de Residuos Sólidos, se aplicará la siguiente normativa:

- Ley 10/1.998, de 21 de abril, de Residuos.
- Plan Nacional de Residuos Urbanos, aprobado mediante acuerdo de Consejo de Ministros, de 7 de enero del 2.000.
- Ley 11/1.997, de 24 de abril, de Envases y Residuos de Envases.
- Orden del 7 de febrero del 2.000 por la que se establecen sistemas de gestión para los envases usados y residuos de envases de productos fitosanitarios.
- Decreto 104/2.000, del 21 de marzo, por el que se regulan las autorizaciones administrativas de las actividades de valoración y eliminación de residuos y la gestión de residuos plásticos.
- R.D. 782/1.998, de 30 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo de la Ley de Envases y Residuos de Envases.
- R.D. 952/1.997, de 20 de Junio, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley

## REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE TRABAJO. GRANADA

TÍTULO VI: NORMAS Y MEDIDAS AMBIENTALES

- 20/1.986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos.
- R.D. 45/1.996, de 19 de enero de 1.996, por el que se regulan diversos aspectos relacionados con las pilas y los acumuladores que contengan determinadas materias peligrosas.
  - R.D. 2216/85 sobre Declaración de sustancias nuevas y clasificación, envasado y etiquetado de sustancias peligrosas.
  - R.D. 1406/89 (actualizado en una Orden de 31 de agosto de 1.992), por el que se imponen limitaciones a la comercialización y uso de ciertas sustancias y preparados peligrosos.
  - R.D. 1078/93 (actualizando por una orden de 20 de febrero de 1.995) sobre Clasificación, Envasado y Etiquetado de preparados peligrosos.
  - Orden de 13 de octubre de 1.989, que se determinan los métodos de caracterización de los RTPs.
  - R.D. 74/92, que aprueba el Reglamento Nacional de transporte de mercancías peligrosas por carretera.
  - Orden de 20 de julio de 1.990 por la que se implanta el Programa Nacional de Vigilancia de Residuos de productos fitosanitarios.
  - Orden de 13 de junio de 1.990 que modifica la Orden de 28 de febrero de 1.989, por la que se regula la gestión de aceites usados.
  - R.D. 1310/90, que regula la utilización de Lodos de Depuración.
  - Acuerdo de 17 de junio de 1997, del consejo de Gobierno, por el que se aprueba la formulación del Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía.
  - Resolución del Parlamento de Andalucía sobre Política General de Residuos Sólidos Urbanos, industriales y Agropecuarios. (Parlamento de Andalucía, 15 de noviembre de 1.993).
  - Decreto 283/1.995, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la C.A.A.

\* Respecto a la Normativa Ambiental Sectorial para la Protección de Superficie Forestal y de Montes, se aplicará la siguiente normativa:

- Ley de Montes, de 8 de junio de 1.957 y Decreto 485/1962, de 22 de febrero, por el que se aprueba su Reglamento.
- Ley 81/1996, de 5 de diciembre, sobre Incendios Forestales y Decreto 3759/1972, de 23 de diciembre, por el que se aprueba su Reglamento.
- Ley 2/1992, de 15 de junio, de Residuos de Andalucía.
- Decreto 208/1997, de 9 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.
- Ley 5/1.999, de 29 de junio, de Prevención y lucha contra los de Incendios Forestales.
- Decreto 470/1.994, de 20 de septiembre, de prevención de Incendios Forestales, en lo que no contraiga o se

ARTURO ABELL, RAFAEL ROMERO; arquitectos.

110

**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO. GRANADA**

TÍTULO VI: NORMAS Y MEDIDAS AMBIENTALES

- ponga a la Ley antes mencionada.
- Decreto 108/1.995, de 2 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Lucha contra Incendios Forestales de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Ley 5/1977, de 4 de enero, de Fomento de la Producción Forestal, y R.D. 1279/1978, de 2 de mayo, por el que se aprueba su Reglamento, modificado por el R.D. 1404/1982, de 30 de abril.
- Decreto 2360/1967, de 19 de agosto, sobre cultivos agrícolas de montes.
- Decreto 2661/1967, de 19 de octubre, sobre plantaciones forestales.
- Decreto de 15 de junio de 1.972, sobre roturación de montes forestales para cultivo agrícola.
- Decreto 250/1997, de 28 de octubre, por el que se regulan los aprovechamientos apícolas en los montes pertenecientes a la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- R.D. 146/93 de 21 de septiembre por la que se estima el ciclo vegetativo de las especies forestales y se clasifican a los efectos de lo establecido en el Título VII de la Ley.
- Decreto 145/92 de 4 de agosto, determinados aspectos de la Ley.
- Decreto 31/1998, de 17 de febrero por el que se establecen un régimen de ayudas para fomentar acciones de desarrollo y aprovechamiento de los montes en zonas rurales de Andalucía.
- Orden de 4 de mayo de 1.998, por la que se desarrolla el Decreto 31/1998, de 17 de febrero por el que se establecen un régimen de ayudas para fomentar acciones de desarrollo y aprovechamiento de los montes en zonas rurales de Andalucía.
- Orden de 27 de julio de 1988, por la que se amplía la relación de especies forestales a la que se refiere el artículo 228 del vigente Reglamento de Montes.

\* Respecto al cambio de uso de terrenos agrícolas de secano para la implantación de cultivos subtropicales, para la autorización se requerirá:

- Licencia municipal.  
Para su concesión habrá de analizar el Plan de Protección del Medio Físico para comprobar si la actuación pretendida es posible o tiene alguna limitación o condiciones, y que no altere los cursos naturales de los barrancos o provoque situaciones de riesgo.
- Comprobación, asimismo de que no afecte a ninguna Vía Pecuaria.
- Concesión de agua en caso de que la finca carezca de ella.

ARTURO ARTEL, RAFAEL BARRERO, ARQUITECTOS.

111



### REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO. GRANADA

TÍTULO VI: NORMAS Y MEDIDAS AMBIENTALES

- Tramitación del Informe Ambiental o Evaluación de Impacto Ambiental en aquellos casos en que sea necesario, según lo prescrito en la Ley 7/94 de Protección Ambiental.
- Cambio de Cultivo cuando se trate de terrenos forestales, o terrenos agrícolas con varios años de abandono. (Se tramitará a través de la Delegación de Medio Ambiente).

\*Respecto a los puntos de vertido incontrolado de residuos sólidos y escombreras de inertes, se deberán sellar una vez entre en funcionamiento el Plan de Residuos Sólidos para la provincia de Granada, debiendo respetar lo previsto en dicho documento. Cualquier otro vertedero de inertes deberá estar autorizado, para lo que deberá tramitarse previamente el procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, al estar incluido en el Anexo 1º de la Ley 7/94.



REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO. GRANADA  
TÍTULO VII: NORMAS ADMINISTRATIVAS



### TÍTULO VII

#### NORMAS ADMINISTRATIVAS

##### CAPÍTULO I

##### DISPOSICIONES GENERALES

###### ARTÍCULO 1: OBJETO.

El objeto de las presentes normas administrativas es establecer el procedimiento por el cual se regularán los "actos aprobatorios" de las diferentes actuaciones o intervenciones que se realicen sobre el suelo o la edificación.

###### ARTÍCULO 2: INFORMACION URBANÍSTICA.

El Ayuntamiento informará por escrito sobre las condiciones urbanísticas de cualquier parcela o edificación a quien lo solicite.

Este documento municipal acreditando las circunstancias urbanísticas concurrentes en una finca se denomina "Cédula de Calificación Urbanística"; y un otorgamiento se producirá en el plazo de un mes desde la solicitud del mismo, (deberá acompañarse un plano de la finca de la que se solicita información referida a la documentación gráfica de la Rev. N.N.S.S.).

La Cédula de Calificación Urbanística es obligatoria en fincas incluidas en zonas o unidades de ejecución donde sean de aplicación algunos de los sistemas de actuación previstos en ésta Rev. N.N.S.S., o donde sea necesaria la aprobación previa de cualquier figura de planeamiento que defina o modifique la ordenación; y voluntaria en los demás casos.

No obstante, y sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento cuando lo estime conveniente podrá establecer el carácter obligatorio de esta Cédula, previo a cualquier intervención.

Por último, será obligatoria cuando concurren algunas circunstancias que pusieran en duda las condiciones urbanísticas de las fincas en cuestión.



ARTURO JIMÉNEZ, RAFAEL BARRERO, arquitectos.

113

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO. GRANADA  
TÍTULO VII: NORMAS ADMINISTRATIVAS

**ARTICULO 3: LEGISLACION APLICABLE.**

Las determinaciones relativas a las normas administrativas en cuanto a los actos regulados por licencias así como a las referentes a disciplina urbanística se adecuarán a las determinaciones de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, a la Ley 4/1.999 que modifica la Ley 30/92 de 26 de Noviembre de Régimen jurídico de las Administraciones públicas y del Procedimiento Administrativo Común y al Reglamento sobre Procedimiento Sancionador de 4 de Agosto de 1.993.



ARTURO ARRIL, RAFAEL FORERO; arquitectos.

114

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO. GRANADA  
TÍTULO VII: NORMAS ADMINISTRATIVAS



## CAPITULO II

### LICENCIAS

#### ARTICULO: ACTOS SUJETOS A LICENCIA

- 1.- Todo acto de edificación requerirá la preceptiva licencia municipal.
- 2.- Estarán sujetos igualmente a previa licencia los actos de uso del suelo y el subsuelo, tales como las parcelaciones urbanas, los movimientos de tierra, las obras de nueva planta, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, la demolición de construcciones, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública y los demás actos que señalaren por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.
- 3.- Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y planeamiento urbanísticos.

#### ARTICULO 2: COMPETENCIA

La competencia para otorgar las licencias corresponderá a las Entidades locales, de acuerdo con su legislación aplicable.

Toda denegación de licencia deberá ser motivada.

#### ARTICULO 3: TRAMITACION DE LAS SOLICITUDES DE LICENCIA

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

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

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



ARTURO ARNIL, RAFAEL ROMERO: arquitectos.

115

**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO. GRANADA**  
TÍTULO VII: NORMAS ADMINISTRATIVAS



**ARTICULO 4: CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS**

Las licencias caducarán:

- a) Por haber pasado seis meses desde su concesión y no haber comenzado la actividad autorizada.
- b) Si comenzadas las obras, estuviesen interrumpidas durante un plazo de seis meses, por causas imputables al titular de la Licencia.
- c) Si las obras no se terminasen dentro del plazo concedido o en la ampliación de este.

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

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

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

Para acogerse a este régimen, será necesario que el propietario lo justifique ante el Ayuntamiento y esta así lo reconozca.

Granada, Julio de 2.000

Por el equipo redactor:  
ARTURO ABRIL SANCHEZ, arquitecto  
RAFAEL ROMERO QUINONES, arquitecto



ARTURO ABRIL, RAFAEL ROMERO: arquitectos.

116

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO. GRANADA  
TÍTULO VIII: MOR. PART. PARA EL SUELO URBANO. ORDENANZAS: Generalidades



## TÍTULO VIII

### NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO. ORDENANZAS.

#### CAPÍTULO I

##### ÁMBITO DE APLICACION. GENERALIDADES

###### ARTÍCULO 1: ÁMBITO.

La normativa contenida en el presente título será de aplicación en los terrenos comprendidos dentro del perímetro que aparece grafiado en el plano de ordenación "O.2" a escala 1.2000 del núcleo urbano de Itrabo.

Puesto que la presente Revisión de las Normas Subsidiarias de Itrabo participa de la misma naturaleza jurídica que las Normas Subsidiarias de Planeamiento, a partir de ahora y para no entrelazar términos que podrían llevarnos a confusión, llamaremos indistintamente Rev. N.N.S.S. ó N.N.S.S., aunque evidentemente nos estemos refiriendo a la primera.

###### ARTÍCULO 2: SUELO URBANO.

La Ley del Suelo fija como criterios básicos para la determinación del suelo urbano: el grado de urbanización y de edificación de los terrenos.

De esta forma, establece que constituirán suelo urbano: Los terrenos que la Rev. N.N.S.S. incluyan en esta clase por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir. También se considerarán urbanos los que tengan su ordenación consolidada por ocupar la edificación al menos 2/3 partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación que el planeamiento general establezca.

Así mismo se incluirán como suelo urbano los terrenos que en ejecución del planeamiento lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización a que nos hemos referido anteriormente.

Dentro de esta definición, el suelo urbano puede presentar distintas situaciones que implicarán diferentes evaluaciones de las necesidades de realizar la urbanización.



ARTURO ABRIL, RAFAEL ROMERO, arquitectos

**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE URBANISMO. GRANADA**  
TÍTULO VIII: NOR. PART. PARA EL SUELO URBANO. CATEGORÍAS: Generalidades

**ARTICULO 3: SUELO URBANIZADO.**

Aquel que tiene las características especificadas en el artículo anterior poseyendo por tanto el grado máximo de urbanización: acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica, y alumbrado público.

**ARTICULO 4: SUELO CONSOLIDADO.**

Aquel que posee el grado máximo de consolidación, o sea, aquel cuyas áreas edificables o espacios parcelados están edificados en los porcentajes antes mencionados se encuentren o no urbanizadas las áreas de uso y dominio público existentes.

**ARTICULO 5: SUELO NO CONSOLIDADO**

Aquel en que las edificaciones ocupan menos de las 2/3 partes (según el artículo 2 de este capítulo), de los espacios con aptitud para la misma, delimitados en el área correspondiente.

**ARTICULO 6: SOLAR.**

Es el suelo que además de contar con los requisitos necesarios para alcanzar la categoría de suelo urbano urbanizado, tiene señalizadas alineaciones y rasantes; pavimentada la calzada, y encintadas las aceras de la vía o calle a que da frente.

**ARTICULO 7: AREAS DE ACTUACION**

Son superficies de suelo delimitadas por las Normas Subsidiarias para conseguir un objetivo concreto, además de garantizar la equidistribución de cargas y beneficios derivados del planeamiento, y en las que su desarrollo obligatoriamente se llevará a cabo a través de ordenaciones conjuntas ya previstas en la propia Figura General. En tanto no se redacte, tramite y ejecute el planeamiento diferido no serán susceptibles del otorgamiento de licencias.

Según el objetivo y fin a conseguir se podrán delimitar Actuaciones Aisladas (AA) o Unidades de Ejecución (UE).

**ARTICULO 8: ACTUACION AISLADA (A.A.)**

Es la superficie de suelo urbano consolidado o no consolidado en la que para conseguir las condiciones propias del suelo urbanizado necesita ser desarrollada por una actuación inmediata y anterior a la urbanización y/o edificación propiamente dicha.

ARTURO ARRIL, RAFAEL ROMERO, arquitectos



**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO. GRANADA**  
TÍTULO VIII: NOR. PART. PARA EL SUELO URBANO. ODESMARZAS: Generalidades

Estas actuaciones presiguen un fin concreto y se desarrollarán mediante planes especiales, estudios de detalle, proyectos de compensación y/o de reparcelación.

**ARTICULO 9: UNIDAD DE EJECUCION (U.E.)**

Es la superficie de suelo urbano no consolidado, destinado a una ampliación o nuevo desarrollo. Su posibilidad de ordenación pasa por la formulación y tramitación de figuras de planeamiento diferidas de la Figura General: planes especiales y estudios de detalle generalmente.



ARTURO ABRIL, RAFAEL ROMERO, arquitectos



REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE URBANISMO, GRANADA  
TÍTULO VIII: MOR. PART. PARA EL SUELO URBANO. ORDENANZAS: Régimen General del Suelo Urbano

### CAPÍTULO II

#### REGIMEN GENERAL DEL SUELO URBANO

##### SECCION I: DETERMINACIONES GENERALES.

###### ARTICULO 1: EJECUCION DE LAS DETERMINACIONES

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

Dichos procedimientos tienen la finalidad de conseguir:

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

###### ARTICULO 2: GRADO DE URBANIZACION Y EDIFICACION

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

Dicha facultad de edificar no podrá realizarse hasta que los terrenos no alcancen el grado de urbanización que se fija en estas Normas. Este grado de urbanización se consigue cuando los terrenos adquieren la condición de solar o cuando se asegura la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, tal y como señala el Reglamento de Gestión Urbanística.

###### ARTICULO 3: DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO.

De acuerdo con lo especificado en el articulado de la Ley del Suelo y del Reglamento de Gestión Urbanística:

- \* En Suelo Urbano solo podrá edificarse cuando los terrenos adquieran la condición de solar o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación.
- \* Para autorizar en suelo urbano la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar y no s

ARTURO AFRECH, RAFAEL ROMERO, arquitectos



### REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE URBANIZACIÓN. GRANADA

TÍTULO VIII: NOR. PART. PARA EL SUELO URBANO. ORDENANZAS: Régimen General del Suelo Urbano

incluyan en actuaciones aisladas o unidades de ejecución, será preciso, como garantía de la realización de las obras de urbanización:

- Que en la solicitud de licencia el particular interesado, o, en su caso, la Administración competente, se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas.
- Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, en la parte que corresponda.
- Que se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
  
- \* El compromiso de urbanizar alcanzará no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretenda construir, sino que deberá contener también el compromiso de participar en el porcentaje que se determine de todas las infraestructuras para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, red eléctrica, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzada, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento. Dependerá del sistema de actuación elegido, según lo especificado en la Ley del Suelo.
  
- \* Los terrenos incluidos en las áreas de actuación en suelo urbano, estarán sometidas además a las condiciones particulares que para cada una de ellas se establecen en las presentes Normas. No se podrá edificar hasta tanto no se reparcelen los terrenos de cada área de actuación y se gestionen las cesiones correspondientes a cada una de ellas, debiendo ser firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

#### ARTICULO 4: CESIONES OBLIGATORIAS.

Deberán cederse gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, parques y jardines y centros de enseñanza al servicio del área de actuación correspondiente, tal y como prescribe la Ley del Suelo; así como, en su caso, el terreno donde ubicar el aprovechamiento que corresponda al Ayuntamiento.

ARTURO ABRIL, RAFAEL ROMERO, arquitectos



**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE URBANISMO. GRANADA**

TÍTULO VIII: NOR. PART. PARA EL SUELO URBANO. ORDENANZAS: Régimen General del Suelo Urbano.

**ARTICULO 5: ZONAS.**

A los efectos de orientar el proceso de urbanización y de edificación, la figura de planeamiento divide a cada una de las categorías de suelo (urbano, urbanizable y no urbanizable) en zonas, sin perjuicio del destinado a sistemas generales y locales.

Por tanto las "zonas" están integradas por una extensión de suelo, continua o discontinua, sometida a un régimen uniforme.

Cuando los objetivos urbanísticos lo exijan, la Figura distinguirá subzonas dentro de cada zona, para así establecer una gradación en la edificabilidad, usos, etc...

**ARTICULO 6: REGLAS PARA LA PRECISION DE LOS LIMITES DE LAS AREAS DE ACTUACION, ZONAS, Y OTROS.**

La precisión de los límites de las áreas de actuación o zonas realizadas en la Figura de Planeamiento respetará las siguientes reglas:

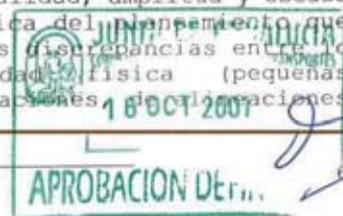
- No alterará la superficie del área delimitada en los planos a escala 1/2.000 en más de un 10%.
- No alterará sustancialmente la forma de las zonas, áreas, o unidades de ejecución, aunque otras variaciones mas significativas que pudieran surgir (errores en medición,..) deberán estar claramente justificadas y se redactarán conjuntamente con la figura de planeamiento que desarrolle dicho planeamiento diferido.
- Cuando la delimitación efectuada sea coincidente con alineaciones fijas de edificios o límites de zonificaciones anteriores, no podrán ser objeto de modificación.

Las distintas figuras de planeamiento que a su vez se planteen en la que nos ocupa (Estudios de Detalle, Planes Especiales, etc.) podrán corregir los límites de las zonas (en los términos antes expresados) cuando se trate de:

- Alineaciones o líneas de edificación actuales.
- Características topográficas del terreno.
- Límites de propiedades.
- Existencia de arbolado, vegetación u otros elementos naturales, arqueológicos, artísticos o artificiales de interés que justifique la corrección.

Por otra parte, debido a la generalidad, amplitud y escasa precisión de la definición planimétrica del planeamiento que nos ocupa, en caso de errores o claras discrepancias entre lo grafiado-planificado y la realidad física (pequeñas alteraciones de los límites de zonificaciones, etc.)

ARTURO ABRIL, RAFAEL ROMERO, arquitectos



### REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE URBANISMO. GRANADA

TÍTULO VIII: NOR. PART. PARA EL SUELO URBANO. ORDENANZAS: Régimen General del Suelo Urbano

o similar e incluso de propiedades), se posibilitará la adecuación y corrección siempre de carácter leve, de lo primero para adecuarlo a lo segundo.

#### ARTICULO 7: REPARCELACION.

Se entiende por reparcelación la agrupación del conjunto de las fincas comprendidas en un área de actuación para su nueva división ajustada a las Normas, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las definitivas en proporción a sus respectivos derechos y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda conforme a lo establecido en las Normas (referente a cesiones, patrimonio municipal de suelo, etc...).

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

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

Por lo tanto, la reparcelación tiene por objeto:

- La distribución justa de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.
- La regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento.
- La situación, sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación, del aprovechamiento establecido por las Normas que corresponde a los propietarios de las mismas.
- La localización sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación, del aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento, bien para dotaciones públicas o bien para patrimonio municipal de suelo.

No será necesaria la reparcelación en los siguientes casos:

- Cuando la totalidad de los terrenos del área de actuación pertenezcan a un solo propietario.
- Cuando la ejecución sea por el sistema de compensación o expropiación, ya que estos sistemas de actuación la llevan implícita.

El proyecto de reparcelación podrá tramitarse y aprobarse conjunta y simultáneamente con la delimitación del área de actuación.



ARTURO ABBIL, RAFAEL ROMERO, arquitectos

### REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE TRABAJO. GRANADA

TÍTULO VIII: NOR. PART. PARA EL SUELO URBANO. ORDENANZAS: Régimen General del Suelo Urbano

La competencia para tramitar y resolver los expedientes de reparcelación corresponde al Ayuntamiento, que los aprobará inicialmente, expondrá al público durante quince días y aprobará definitivamente en su caso y con las modificaciones pertinentes.

Se tendrán como parte en los expedientes de reparcelación:

- Los propietarios de terrenos afectados.
- Los titulares de derechos reales sobre los mismos.
- Los arrendatarios rústicos y urbanos.
- Cualquier otro interesado que comparezca y justifique su derecho o interés legítimo.

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

- Memoria, con los contenidos del articulado del Reglamento de Gestión Urbanística.
- Relación de propietarios e interesados, con expresión de la naturaleza y cuantía de su derecho.
- Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes, con expresión del aprovechamiento urbanístico que a cada uno corresponda y designación nominal de los adjudicatarios.
- Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse.
- Cuenta de liquidación provisional.
- Planos (de información y propuesta).

Alternativamente a lo anterior, se arbitra la posibilidad de liberar el suelo como de uso público en las normas mediante el proceso expropiatorio, siguiendo lo estipulado en el Reglamento de Gestión Urbanística.

#### ARTICULO 8: GESTION DEL SUELO URBANO.

Para proceder a la edificación en esta categoría de suelo, será condición indispensable que sea solar, con arreglo a lo definido en el capítulo I del presente título.

Quando la parcela careciese de alguna de las obras de urbanización precisas, únicamente podrá autorizarse la edificación en forma y condiciones establecidas por los artículos correspondientes del Reglamento de Gestión Urbanística.

Salvo en el caso de obras de urbanización de escasa entidad, será preceptiva la redacción del correspondiente proyecto técnico y su aprobación por el procedimiento legalmente establecido.

ARTURO ARRIL, RAFAEL REMERO, arquitectos



### REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE URBANO. GRANADA

TÍTULO VIII: HOR. PART. PARA EL SUELO URBANO. ORDENANZAS: Régimen General del Suelo Urbano



#### SECCION II: DESARROLLO Y EJECUCION DE LAS NORMAS EN SUELO URBANO.

##### ARTICULO 9: ORDENACION DIRECTA.

Podrán realizarse directamente (sin otro requisito que el pertinente proyecto técnico) obras de nueva planta y de ampliación o reforma de edificaciones en la totalidad del suelo urbano (excepto en las actuaciones diferidas: actuaciones aisladas o unidades de ejecución grafiadas en los planos) siempre que se respeten las condiciones de ordenación, usos del suelo, aprovechamiento y parcelación establecidas para cada subclase del suelo urbano y no estén expresamente prohibidas por alguna otra determinación de la Rev. N.N.S.S.

EL APROVECHAMIENTO SUCEPTIBLE DE APROPIACION EN ESTE TIPO DE ACTUACIONES (LLAMADAS ASISTEMATICAS) SERA EL 100 % DEL PERMITIDO POR EL PLANEAMIENTO.

##### ARTICULO 10: EJECUCION MEDIANTE ACTUACIONES AISLADAS.

Las Actuaciones Aisladas en Suelo Urbano son transformaciones puntuales en el Suelo Urbano que no implican siempre cesiones obligatorias de suelo ni reparto equitativo de beneficios y cargas, y que, en general, tienen escasa entidad, por lo que se resuelven mediante acuerdo entre los afectados por la Actuación y el Ayuntamiento, (es el caso de apertura de calles, ensanches de las mismas, etc...), o mediante expropiación si fuere necesario.

Se podrán realizar cuando fueran necesarias en desarrollo de Unidades de Ejecución o para ejecutar obras de urbanización o de remodelación puntual de espacios urbanos que no requieran gestión previa del suelo.

EL APROVECHAMIENTO SUCEPTIBLE DE APROPIACION EN ESTE TIPO DE ACTUACIONES (LLAMADAS ASISTEMATICAS) SERA EL 100 % DEL PERMITIDO POR EL PLANEAMIENTO.

##### ARTICULO 11: EJECUCION MEDIANTE UNIDADES DE EJECUCION.

La consecución de las condiciones, que facultan de forma general al propietario del terreno en suelo urbano para la edificación en el mismo, se realizará por la vía de la delimitación de Unidades de Ejecución.

La delimitación de unidades de ejecución se hará teniendo en cuenta los requisitos que establece la ley del suelo, que son:

- Que por sus dimensiones y características de la



ARTURO ABREU, RAFAEL RÓMERO, arquitectos

### REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE URBANISMO. GRANADA

TÍTULO VIII: NOR. PART. PARA EL SUELO URBANO. ORDENANTAS: Régimen General del Suelo Urbano

ordenación, sean susceptibles de asumir las cesiones del suelo derivadas de las exigencias de las Normas.

- Que hagan posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas que conllevan la actuación.
- Que tengan entidad suficiente para garantizar técnica y económicamente la autonomía y viabilidad de la actuación.

En las unidades de ejecución, serán de cesión obligatoria y gratuita los espacios destinados a viales y dotaciones públicas al servicio de los habitantes de la misma, SIENDO EL APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION POR LOS PROPIETARIOS DE LOS TERRENOS EN ESTE TIPO DE ACTUACIONES (LLAMADAS SISTEMATICAS) EL 90% DEL APROVECHAMIENTO PERMITIDO POR EL PLANEAMIENTO, debiendo estos además costear la urbanización en los plazos previstos.

#### ARTICULO 12: DELIMITACION POR OFICIO DE ACTUACIONES AISLADAS O DE UNIDADES DE EJECUCION.

Cuando no se hayan delimitado en estas NN.SS., o cuando se pretenda modificar las ya delimitadas si procede, se acordará la delimitación o modificación de oficio por el Ayuntamiento, o a petición de los particulares interesados según lo estipulado en el articulado de la Ley del Suelo. El ámbito mínimo de estas actuaciones será el mínimo, a criterio municipal, para que se cumplan cualquiera de los dos artículos anteriores, en la forma determinada por el Reglamento de Gestión Urbanística.

La delimitación de tales áreas podrá ser discontinua cuando el grado de gestión o de urbanización de los terrenos así lo aconseje.

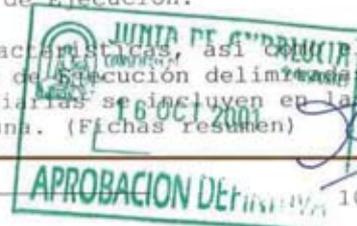
#### ARTICULO 13: GESTION DE LAS UNIDADES DE EJECUCION.

La ejecución-gestión de las Unidades de Ejecución delimitadas en estas Rev. NN.SS., o las que en el futuro se delimitarán al objeto de lo establecido en el artículo anterior, se realizará preferentemente mediante los sistemas de Compensación y Cooperación, y excepcionalmente por el sistema de Expropiación.

La elección entre estos sistemas se hará en razón a las necesidades, medios económicos, financieros, colaboración de la iniciativa privada y situación o grado de urbanización de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución.

La situación, ordenación y características, así como el sistema de actuación de las Unidades de Ejecución delimitadas en esta Revisión de las Normas Subsidiarias se incluyen en las condiciones particulares para cada una. (Fichas resumen)

ARQUITECTO ABRIL, RAFAEL ROMERO, arquitectos



**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE TRABAJO. GRANADA**

TÍTULO VIII: NOR. PART. PARA EL SUELO URBANO. ORDENANZAS: Régimen General del Suelo Urbano

Se admitirán reajustes en la delimitación de U.E. de acuerdo con la Ley del Suelo y según con el art. 6 del presente cap. II, siempre que tiendan a facilitar su gestión, no desvirtuen el sentido de la ordenación, ni supongan transferencias de cargas de urbanización y cesiones a propietarios colindantes.

Si por necesidades de gestión se estimara conveniente, podrá subdividirse la unidad de ejecución en otras más pequeñas, siempre que se asegure el equilibrio de cesiones y aprovechamientos o se compensen los posibles desajustes entre los sectores en que quedará dividida la unidad de ejecución delimitada por esta Revisión de las NN.SS. Así mismo, se deberá conservar el objetivo para el cual fue delimitado en la Rev. N.N.S.S.

La ejecución parcial de las obras provenientes del desarrollo de una Unidad de Ejecución se podrán realizar siempre que se formule previamente el proyecto de reparcelación según lo reglamentariamente establecido en el articulado de la Ley del Suelo (que lo soliciten al menos las 2/3 de los propietarios y que representen el 80% de la superficie reparcelable, antes de 3 meses desde la aprobación de la delimitación de la U.E.). Si no fuese así, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de alguno de los propietarios afectados, podrá formularlo.

El Ayuntamiento podrá adelantar la ejecución de las dotaciones previstas aún cuando no se realice simultáneamente el resto del conjunto y siempre que se garantice el acceso y justifique su integración al futuro desarrollo.

En dicho supuesto el Ayuntamiento acordará con los particulares la forma adecuada de resacirse de las inversiones.

**ARTICULO 14: TRANSACCION DE TERRENOS DE CESION OBLIGATORIA**

En las unidades de ejecución de promoción privada sobre terrenos que pertenezcan a un solo titular, o a varios; la cesión del suelo destinado a viales, parques, jardines públicos y otros sistemas o equipamientos deberán transferirse obligatoria y gratuitamente a la Administración y ello se producirá por ministerio de la ley por la aprobación definitiva del proyecto de compensación o reparcelación correspondiente. Así mismo, tal y como señala la Ley del Suelo, estos actos serán inscribibles en el Registro de la Propiedad.

Por otra parte, la ocupación de este suelo quedará diferida a la efectiva ejecución del proyecto de urbanización correspondiente, o de cada una de sus etapas.

ARTURO AHRELL, RAFAEL ROMERO, arquitectos



**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO, GRANADA**

TÍTULO VIII: SOC. PART. PARA EL SUELO URBANO, ORDENANZAS: Régimen General del Suelo Urbano

**ARTICULO 15: OBTENCION DE SUELOS DESTINADOS A VIALES, ZONAS VERDES O DOTACIONES PUBLICAS NO INCLUIDOS EN AREAS DE ACTUACION.**

Los terrenos destinados a viales, zonas verdes o dotaciones públicas en los que no venga especificada su obtención en el presente documento, se entienden que son de propiedad municipal o de cualquier otra administración pública.

De ahí que los terrenos destinados a este menester, pertenecientes a la propiedad privada y cuya obtención no viniere especificada en la Rev. NN.SS., serán objeto de expropiación.

**ARTICULO 16: ESTUDIOS DE DETALLE. (E.D.)**

Se formularán, redactarán, tramitarán y ejecutarán Estudios de Detalle en Suelo Urbano cuando sea necesario a criterio municipal para fijar alineaciones y rasantes y/o para ordenar volúmenes según lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento.

El estudio de detalle no podrá alterar la zonificación ni la edificabilidad propuesta para cada unidad de ejecución, por esta Rev. NN.SS., y no podrá zonificar ni abrir nuevas calles (sí completarlas) en caso de no estarlo por las mismas. Así mismo, contendrá las determinaciones necesarias para el fin pretendido, sin variar ni modificar las propuestas en la figura de rango superior que la propone.

Por último, el Ayuntamiento podrá solicitar cuando lo considere oportuno, la redacción de estudios de detalle para casos de edificios singulares o para adecuación de las ordenanzas previstas en esta Rev. N.N.S.S., cuando por su complejidad y características especiales, lo requieran.

**ARTICULO 17: PLANES ESPECIALES (P.E.).**

Cuando por la complejidad del área delimitada debido a su topografía, ubicación, condicionantes de contorno u otros no se pueda ordenar directamente por estas Rev. N.N.S.S., se redactarán Planes Especiales en Suelo Urbano que, sin modificar las determinaciones generales de la Figura de rango superior, podrán trazar el viario, zonificar y dar usos a los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución.

ARTURO ARRIL, RAFAEL ROMERO, arquitectos



12

### REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE URBANISMO. GRANADA

TÍTULO VIII: NOR. PART. PARA EL SUELO URBANO. ORDENANZAS: Regimen General del Suelo Urbano



#### ARTICULO 18: PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR.

Cuando se considere necesario aumentar las superficies de suelo destinadas a viario, plazas, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas de recreo y expansión, centros culturales y docentes, y demás servicios de interés público y social; y se entiendan comprendidas en el articulado de la Ley del Suelo, se podrán llevar a cabo Planes Especiales de Reforma Interior, sin modificar previa o simultáneamente la Figura de Planeamiento, por responder las mismas a los objetivos de "descongestión y dotación de equipamientos comunitarios" que inspiran esta Figura sin que den lugar a aumento de la edificabilidad de la zona delimitada a tal efecto.

#### ARTICULO 19: PROYECTOS DE URBANIZACION.

Los proyectos de urbanización son proyectos de obra, cuya finalidad es llevar a la práctica, en el suelo urbano, las determinaciones del planeamiento general.

También podrán redactarse Proyectos de Urbanización para la ejecución de los Planes Especiales o Estudios de Detalle, etc.

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

No podrán contener determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación, ni modificar las determinaciones de las figuras que desarrollen o ejecuten.

#### CONTENIDO.

Los proyectos de urbanización comprenderán los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva de las características de las obras.
- Memoria constructiva y de cálculo de cada uno de los servicios implantados.
- Planos de información y situación en relación con el conjunto urbano.
- Planos de proyecto y de detalle.
- Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativa de las obras.
- Mediciones.
- Cuadros de precios descompuestos.
- Presupuesto.



ARTURO ABRIEL, RAFAEL ROMERO, arquitectos

### REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE URBANIZACIÓN. GRANADA

TÍTULO VIII: NOR. PART. PARA EL SUELO URBANO. ORDENANZAS: Regimen General del Suelo Urbano

Las obras de urbanización a desarrollar en dichos proyectos serán:

a) Del área de actuación:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres (incluyendo soluciones para la supresión de barreras arquitectónicas).
- Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado para la evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Red de distribución de energía eléctrica y de alumbrado público.
- Red de telefonía.
- Jardinería en el sistema de espacios libres.

A estas obras, pueden añadirse las correspondientes a los servicios que se consideren necesarios.

b) De conexión del área de actuación con la red urbana:

- Resolución del enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad.
- Acreditación de que estos servicios generales de la ciudad tienen capacidad suficiente para atender la demanda derivada de los de la unidad de ejecución.

#### FORMULACION Y APROBACION.

La redacción de los proyectos de urbanización corresponde a la administración, salvo que se ejecute por el Sistema de Compensación, en cuyo caso correrá a cargo de la Junta de Compensación. Deberán redactarse con la antelación necesaria para que las otras a que se refieren puedan realizarse de acuerdo con los plazos fijados por la Ley del Suelo.

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

El procedimiento ordinario para la tramitación es el siguiente:

- Aprobación inicial de la Corporación u Organismo que la acuerde.
- Publicación del acuerdo aprobatorio en el B.O.P.
- Exposición al público durante el plazo de 15 días.
- Aprobación definitiva por el Organismo que hubiera otorgado la aprobación inicial, siempre en un plazo de tres meses desde la aprobación inicial, siempre en ese plazo se hubiera producido el trámite de la exposición al público.

ARTURO ABRIL, RAFAEL ROMERO, arquitectos



REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE URBANIZACIÓN. GRANADA  
TÍTULO VIII: NOR. PART. PARA EL SUELO URBANO. ORDENANZAS: Urbanización: Condiciones Generales



### CAPITULO III

#### URBANIZACION: CONDICIONES GENERALES.

##### SECCION I: EJECUCION DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.

###### ARTICULO 1:

En este capítulo se establecen las Normas que regularán el contenido y características de los Proyectos de Urbanización que se redactan al amparo director de Las Normas Subsidiarias o con el desarrollo de los Planes Especiales o Estudios de Detalle.

El presente capítulo será de aplicación, además, a aquellas obras de urbanización en suelo urbano que sean necesarias para dotar a parcelas o edificaciones de los servicios convenientes, tales como apertura de calles, canalización de agua y de saneamiento, alumbrado y electricidad.

###### ARTICULO 2:

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica las determinaciones de la Rev. NN.SS. en suelo urbano, tal como se define en el capítulo anterior de este título.

Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo y edificación. No podrán modificar, en ningún caso, las previsiones de las Normas que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras. Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el proyecto, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente Modificación de las Normas o Figura a la que ejecuta.

Las obras de urbanización a incluir en el correspondiente Proyecto de Urbanización serán las definidas en el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.



ARTURO ABRIL, RAFAEL ROMERO, arquitectos

## REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE URBANISMO. GRANADA

TÍTULO VIII: MOD. PART. PARA EL SUELO URBANO. ORDENANZAS: Urbanización; Condiciones Generales

**ARTICULO 3: SISTEMA VIARIO Y ESPACIOS LIBRES.**

En suelo urbano, las vías rodadas y las sendas de peatones se adaptarán a las características del trazado y las edificaciones existentes, respetando en todo caso las alineaciones que se fijan en los planos de Ordenación y Alineaciones de la presente Rev. NN.SS.

Toda vía de nueva apertura, de uso público, tendrá como mínimo una anchura de 6 m. si es de tráfico rodado, y de 4 m. si es exclusivamente peatonal.

En caso de tratarse de calles o vías interiores de parcela, de uso privado (caso de actuaciones en conjunto o similar), su anchura mínima deberá ser de 4 m, independientemente que sean de tráfico rodado o peatonal. Deberá cerrarse con cancela o similar en su intersección con calles oficiales.

Las vías en fondo de saco de carácter oficial no podrán servir a más de 20 viviendas y tendrán una longitud máxima de 100 m. disponiendo en su final de una glorieta para el giro de vehículos de al menos 12 m. de diámetro. Al comienzo de estas vías se dispondrá señalización indicando su condición de vía sin salida.

Cada acera será de ancho mayor a 1/8 del ancho total de la vía, con un mínimo de 1'20 m, en caso de no estar prevista por esta Rev. NN.SS.

Se han previsto los siguientes tipos de viales en el desarrollo y diseño del modelo urbano de estas NN.SS.:

- Calle peatonal de 4 m. de anchura, sin aceras.
- Calle rodada de 6 m. de anchura, disponiendo 3'50 m. de calzada y 1'25 m. para las aceras.
- Calle rodada de 8 m. de anchura, disponiendo 5.50 m. de calzada y 1.25 m. de aceras.
- Calle rodada de 10 m. de anchura, disponiendo 7.00 m. de calzada y 1.50 m. de aceras.
- Calles de anchura superior de 10 m., previendo zonas ajardinadas, aparcamientos y acerado, de dimensiones según los casos. Estas secciones se reflejan esquemáticamente en los planos de Ordenación Física de los distintos núcleos.
- En zonas industriales, el ancho mínimo de las calles de nueva apertura será de 10 m., no siendo necesaria la previsión de aceras.

Estas cinco últimas son consideradas vías para soportar tráfico ligero siendo su máxima velocidad de 30 Km/h.



ARTURO ABRIL, RAFAEL ROMERO, arquitectos

**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO. GRANADA**

TÍTULO VIII: WOR. PART. PARA EL SUELO URBANO. ORDENANZAS: Urbanización: Condiciones Generales

Deberán cumplir el Decreto 72/1.992 de 5 de mayo, por el que se aprueban las Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía.

**ARTICULO 4: BARRANCOS Y CAUCES**

Los barrancos o cauces públicos incluidos en suelo urbano e incorporados a la propia estructura urbana de los núcleos serán considerados, en cuanto a su anchura, como viales públicos u oficiales a efectos del cálculo y estimación de los aspectos a que se refiere la sección IV del capítulo V de las Ordenanzas.

**ARTICULO 5: INTERSECCIONES Y ESQUINAS**

Toda intersección entre vías o calles de circulación rodada de nueva apertura deberá resolverse de tal forma que la unión de las alineaciones se realice formando un arco de circunferencia cuyo radio no sea inferior a la anchura de la vía o calle de menor ancho.

**ARTICULO 6: RAMPAS Y TRANCOS.**

No se admiten rampas y trancos de acceso que interrumpen el tránsito normal de la calle (calzada o acerado).

Los existentes, deberán desaparecer al realizar obras de reparación u obra nueva en los inmuebles en que se ubiquen.

**ARTICULO 7: APARCAMIENTOS.**

Se dispondrán en batería a 60° o 90° ó en línea, señalizando las marcas viales para el estacionamiento según esquemas adjuntados en el plano de Alineaciones. Las dimensiones mínimas de cada plaza serán de 2.20 x 4.50 m. siendo las de minusválidos de 3.30 x 4.50 m. tal y como señala el Reglamento de Planeamiento.

En actuaciones de mas de 25 viviendas se deberá reservar al menos un 2% de plazas de aparcamiento para usuarios minusválidos (con un mínimo de una), de las previstas en viales.

**ARTICULO 8: ZONAS AJARDINADAS.**

Se deberán incluir en el proyecto de urbanización las obras necesarias para las zonas ajardinadas del Sistema General de Espacios Libres, de los Espacios Libres Ajardinados de Dotación Local y de las Zonas de Juegos Infantiles; siendo el Ayuntamiento, como futuro conservador de éstas obras, el que establecerá las condiciones para su ejecución definitiva.

En general, en estas zonas ajardinadas así como en zonas verdes se plantará arbolado con poca necesidad de riego.

ARTURO ABRIL, RAFAEL ROMERO, arquitectos



### REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE URBANISMO, GRANADA

TÍTULO VIII: MOB. PART. PARA EL SUELO URBANO. ORDENANZAS: Urbanización: Condiciones Generales

#### ARTICULO 9: PAVIMENTACION

En los encintados de aceras se utilizarán bordillos de granito o de hormigón vibrado.

La pavimentación de aceras se realizará mediante baldosas hidráulicas o de terrazo asentadas sobre solera de hormigón en masa de al menos 10 cm. de espesor.

La pavimentación de las calzadas se realizará con firme continuo de aglomerado asfáltico, de espesor 6 a 8 cm. y con una pendiente hacia los laterales del 1%. En calles de hasta 4 m. de anchura y en las peatonales se admite la pavimentación con firme rígido de hormigón.

Para las zonas verdes y de juegos infantiles se utilizará tierra apisonada adecuando el arbolado y el mobiliario urbano.

#### ARTICULO 10: CONDUCCIONES Y REDES SUBTERRANEAS.

Las conducciones de todas las infraestructuras (abastecimiento, electricidad, telefonía y otros...a excepción del alcantarillado) se albergarán obligatoriamente por debajo de las aceras, evitando siempre las zonas bajo rodaduras de calzada.

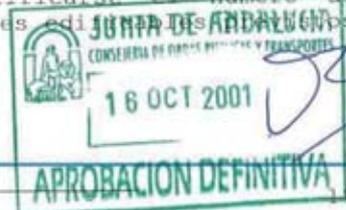
En el cruce de calles, se hará siguiendo la línea de mínima distancia entre esquinas mediante canalizaciones verticales a las alineaciones de la calle a atravesar. En el caso de aperturas de zanjas en la calzada, la restitución del pavimento será de 75 cm. a cada lado del eje de la zanja a tapar, utilizándose el mismo material preexistente previa compactación de las tierras al 95 % del proctor; al igual que en aceras.

En el caso de que la calzada carezca de delimitación de acera, ésta se considerará de 1/8 del ancho de la calle con un ancho mínimo de 1'20 m.

#### ARTICULO 11: RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Tal y como se especifica en la Orden de 24-9-92 del Ministerio de Obras Públicas y Transportes referente a las "instrucciones y recomendaciones técnicas complementarias para la elaboración de los Planes Hidrológicos de cuencas intercomunitarias", la dotación de agua potable será de 210 l/hab/día para población permanente y de 350 l/hab/día para población estacional debiendo justificarse el número de habitantes en función de los volúmenes edificables y tipo de edificación proyectada.

ARTURO ABRIL, RAFAEL ROMERO, arquitectos



**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE URBANIZACIÓN. GRANADA**

TÍTULO VIII: NOR. PART. PARA EL SUELO URBANO. ORDENANZAS: Urbanización: Condiciones Generales

Así mismo, para equipamiento se preverá una dotación de 50 l/persona/día, para parques y jardines 50 M3/Ha/día y para bocas de riego lo indicado en la NBE-CPI 96. Para finalizar, la instrucción recomienda una dotación anual de 4.000 m3/hectárea en los nuevos polígonos industriales.

En las zonas que sean previsible mayores consumos por el uso de la edificación, se justificará el cálculo del consumo.

En todo caso será preciso demostrar documentalmente la disponibilidad del caudal suficiente, bien sea de una red municipal o particular, manantial o de pozo, y deberán establecerse claramente los sistemas de captación y distribución, aportando certificado por empresa homologada del aforo de la captación y de la potabilidad del agua.

La capacidad mínima de los depósitos debe calcularse para el consumo total de un día punta y la presión mínima en el punto más desfavorable de la red será de una atmósfera.

Todo proyecto de urbanización que incluya trazado de red de abastecimiento de agua preverá la instalación de hidrantes de incendios de acuerdo con lo exigido en la Norma Básica NBE-CPI-96 sobre Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios.

**ARTICULO 12: CALCULO DE LA RED.**

El cálculo de la red de abastecimiento se realizará en función de la disposición de los depósitos y dotación necesaria, debiendo disponerse en "malla" y conteniendo todos los mecanismos necesarios para su buen funcionamiento. Se tendrán en cuenta los siguientes datos:

- La presión estática no sobrepasará en ningún caso los 50 m. de altura de columna de agua.
- La velocidad del agua en la red oscilará entre 0.50 y 1.50 m/seg. para evitar roturas y sedimentaciones.
- Los hidrantes se situarán cada 50 m. como máximo.
- El diámetro mínimo de las tuberías de la red general será de 63 mm siendo las derivaciones individuales a viviendas de 20 mm.

Para el cálculo de la red se seguirán las "Normas para redacción de proyectos de Abastecimiento de Agua y Saneamiento de poblaciones", "Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de aguas", "Normas Básicas para las instalaciones interiores de suministro de agua", y "NTE".

**ARTICULO 13: RED DE ALCANTARILLADO**

Todo proyecto de urbanización que incluya trazado de red de alcantarillado tendrá en cuenta las siguientes condiciones mínimas:

ARTURO ABRIL, RAFAEL ROMERO, arquitectos



**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO, GRANADA**

TÍTULO VIII: NOR. PART. PARA EL SUELO URBANO. ORDENANZAS: Urbanización: Condiciones Generales

- Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público.
- Se adoptará una velocidad mínima admisible para la red de 1m/seg. a sección llena y de 0.6 m/seg. a sección parcialmente llena (tiempo seco), y una velocidad máxima de 2 m/seg.
- La pendiente mínima para los tendidos de tuberías será de 0.8%.
- Los encuentros de conductos, cambios de pendiente, sección y dirección, serán registrables.
- La distancia máxima entre pozos de registro no será superior a 25 m.
- La sección mínima de cualquier conducto será de 300 mm. de diámetro pudiendo ser superior en función del cálculo.
- En las cabeceras de la red se podrán disponer cámaras de descarga automática con caudal de 20 l/sg. y de capacidad 250 litros.
- Para la recogida de las aguas de lluvia se dispondrán imbornables provistos de sifón y tapa de registro, situados cada 25 metros como mínimo, en esquinas y encuentros.
- El punto más elevado de la sección de cualquier conducto principal no deberá estar a menos de 1.20 m. por debajo de la superficie del terreno, ni a menos de 0,50 cm. por debajo de cualquier conducción de agua potable. Tampoco podrá estar a menos de 20 cm. por debajo de cualquier conducción eléctrica.
- Las pendientes y velocidades en la red serán tales que no se produzcan sedimentaciones ni erosiones.

**ARTICULO 14:**

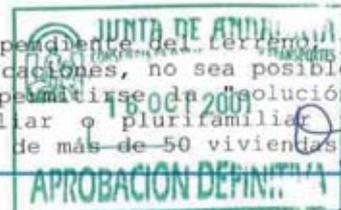
Cuando el vertido de las aguas residuales no se realice directamente al colector municipal, deberá preverse la correspondiente estación depuradora o sistema de depuración.

Se podrá permitir el vertido de aguas a cauces secos, con previa depuración y justificación; debiendo arbitrarse en cada caso las soluciones técnicas más idóneas a fin de impedir el estancamiento de las aguas y su putrefacción. En cualquier caso el vertido a cauces públicos y/o privados deberá estar autorizado por la Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Sur de España.

**ARTICULO 15:**

En caso de que por naturaleza o pendiente del terreno y por el carácter extensivo de las edificaciones, no sea posible verter a la red municipal, podrá permitirse la "solución transitoria" de depuradora unifamiliar o plurifamiliar y siempre que no se trate de conjuntos de más de 50 viviendas.

ARTURO ABRIL, RAFAEL ROMERO, arquitectos



**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO. GRANADA**

TÍTULO VIII: HOR. PART. PARA EL SUELO URBANO. ORDENANZAS: Urbanización: Condiciones Generales



previo análisis geológico e hidrogeológico del suelo donde se ubicaría.

En todo caso se tendrá en cuenta que la implantación de fosas sépticas solo se podrá realizar en suelo no urbanizable, toda vez que en el suelo urbano debe haber un sistema de depuración preestablecido y ejecutado.

**ARTICULO 16: CALCULO DE LA RED.**

La red de alcantarillado se calculará en el proyecto de ejecución adoptándose como caudales de aguas fecales los valores medio y máximo previsto en el abastecimiento de agua. Para los caudales de aguas pluviales se adoptará una intensidad de precipitación obtenida según las fórmulas del instituto climatológico.

Para el diseño, cálculo y construcción de la red se seguirán las "Normas para la redacción de proyectos de agua y saneamiento a poblaciones" el "Pliego de prescripciones técnicas para las tuberías de saneamiento" y "NTE".

**ARTICULO 17: RED DE ELECTRICIDAD.**

Las instalaciones eléctricas deberán cumplir lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, de 28 de Noviembre de 1.968 y cuantas normas vigentes sean de aplicación.

**ARTICULO 18:**

La red de suministro de energía eléctrica así como los centros de transformación, quedarán definidos en base a los niveles de electrificación que se prevean para las viviendas y sus zonas comunes y a las potencias demandadas por cualquier otro tipo de edificación o instalación de alumbrado público, según el R.E.B.T.

**ARTICULO 19:**

Toda instalación de nueva planta de red de suministros de energía y de alumbrado, se realizará en conducciones subterráneas.



ARTURO ABRIL, RAFAEL ROMERO, arquitectos

21

**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE URBANISMO. GRANADA**

TÍTULO VIII: NOR. PART. PARA EL SUELO URBANO. ORDENANZAS: Urbanización: Condiciones Generales

**ARTICULO 20: RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.**

El alumbrado público tendrá como mínimo un nivel de iluminación media de 15 lux para las vías principales y de 10 lux para las secundarias (definidas por el Ayuntamiento). El coeficiente de uniformidad no será inferior a 1:4 en vías de circulación rodada ni a 1:6 en las peatonales. Los elementos metálicos de la instalación irán protegidos con toma de tierra y dispondrán de registro. Las conducciones serán subterráneas.

El diseño de los elementos que conforman las farolas será libre siempre que concuerden con el ambiente en el que están contenidas.

**ARTICULO 21: RED DE TELEFONIA.**

Se seguirán las condiciones de la C.T.N.E. previendo las conducciones subterráneas en su totalidad, así como en los casos de cruces de calzadas y espacios libres en zonas consolidadas; y tendiendo a la supresión de las redes aéreas en la totalidad de fachadas.

**ARTICULO 22: MOBILIARIO URBANO.**

El mobiliario urbano (bancos, fuentes, papeleras, etc.) deberá preverse en el proyecto de urbanización en caso de ser exigido por el Ayuntamiento, debiendo diseñarse en función de la zona (ambiente) donde se ubique.

Así mismo, deberán cumplir el Decreto 72/1.992 de 5 de Mayo, referente a las Normas Técnicas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía.

**ARTICULO 23: RESIDUOS SÓLIDOS**

En tanto entre en funcionamiento el Plan Director de Residuos Sólidos de la Provincia de Granada, se establecerá por el Ayuntamiento la necesaria ordenanza, así como el obligado cumplimiento de las disposiciones pertinentes en materia de R.S.U.

**ARTICULO 24: GARANTIAS**

Para garantizar el cumplimiento de estas y otras obligaciones respecto a la urbanización, el Ayuntamiento podrá exigir la oportuna garantía por importe de hasta el 50% del coste de dichas obras.

ARTURO ARRIL, RAFAEL ROMERO, arquitectos



**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE URBANIZACIÓN. GRANADA**

TÍTULO VIII: NOR. PART. PARA EL SUELO URBANO. ORDENANZAS: Urbanización: Condiciones Generales

**SECCION II: CONSERVACION DE LAS URBANIZACIONES**

**ARTICULO 25: CONSERVACION POR LA ADMINISTRACION.**

La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán de cargo del Ayuntamiento, una vez que se haya efectuado la cesión de aquellas a este último, según los siguientes supuestos:

**\* Sistema de expropiación.**

Si las obras son realizadas por contratistas, este estará obligado a su conservación, hasta el momento de la recepción definitiva de las obras por el Ayuntamiento.

Si las obras son realizadas por concesionarios urbanísticos se habrá de estar a las cláusulas del contrato concesional.

**\* Sistemas de cooperación.**

La conservación corresponderá al Ayuntamiento desde la recepción definitiva de las obras de urbanización.

**\* Sistemas de compensación.**

El contratista, con la recepción definitiva entrega las obras a la Junta de Compensación, la cual deberá formalizar el acta correspondiente de cesión al Ayuntamiento en el plazo de 3 meses desde la recepción definitiva.

El Ayuntamiento tendrá la obligación de aceptar la cesión si las obras hubieran sido realizadas con arreglo a los proyectos aprobados. A partir de ésta aceptación de la cesión por la Junta de Compensación, se encargará el Ayuntamiento de la conservación de la urbanización.

**\* Actuaciones aisladas en suelo urbano.**

El Ayuntamiento se encargará de la conservación a partir de la recepción definitiva de las obras.

**ARTICULO 26: RECEPCION DE LAS OBRAS.**

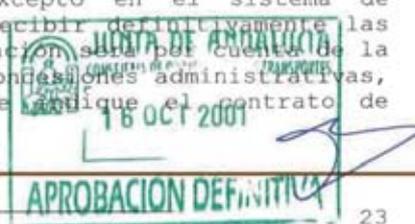
**\* Recepción Provisional:**

La recepción provisional la realizará el Ayuntamiento, previa comprobación de que las obras se hubieran ejecutado en las debidas condiciones y conforme a los proyectos aprobados.

**\* Recepción definitiva:**

Transcurrido el plazo de un año desde la recepción provisional, el Ayuntamiento (excepto en el sistema de compensación) estará obligado a recibir definitivamente las obras; a partir de ahí la conservación será por cuenta de la Administración, salvo en caso de concesiones administrativas, que se habrá de estar a lo que establece el contrato de concesión.

ARTURO ABRIL, RAFAEL ROMERO, arquitectos



23

**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE URBANISMO. GRANADA**

TÍTULO VIII: MOR. PART. PARA EL SUELO URBANO. ORDENANZAS: Urbanización: Condiciones Generales

**ARTICULO 27: CONSERVACION POR LOS PROPIETARIOS.**

No obstante en lo dispuesto en el anterior artículo 24, quedarán sujetos los propietarios de terrenos comprendidos en unidades de ejecución a la obligación de conservar las obras de urbanización en los siguientes supuestos:

- Que se establezca en los Planes de Desarrollo. Cuando estos tengan por objeto urbanizaciones de iniciativa particular, conforme dispone el R.P. deberán prever el modo de ejecución de las obras y previsión sobre la futura conservación de las mismas.
- Que la Ley así lo disponga.

**ARTICULO 28: ENTIDADES URBANISTICAS COLABORADORAS.**

Como consecuencia de los supuestos anteriormente mencionados, si la conservación de las urbanizaciones estuviese a cargo de los propietarios, será obligatoria la constitución de una Entidad de Conservación de las previstas en el articulado del Reglamento de Gestión Urbanística.

**ARTICULO 29: FIANZAS.**

Las fianzas en garantía de las obligaciones de urbanizar a que están sujetos los propietarios serán canceladas desde el momento en que esté obligado el Ayuntamiento a hacerse cargo de la conservación de las obras de urbanización, conforme ha quedado previsto en estas Ordenanzas.

ARTURO ABRIL, RAFAEL ROMERO, arquitectos



REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO. GRANADA  
TÍTULO VIII: NOR. PART. PARA EL SUELO URBANO. ORDENANZAS: Edificación: Terminología



#### CAPITULO IV

#### EDIFICACION: TERMINOLOGIA

##### **ARTICULO 1:**

Los términos que se definen a continuación tendrán el significado que se expresa en los siguientes apartados:

1.- **ALINEACIONES:** es la fijación sobre el terreno del límite a partir del cual podrán o deberán levantarse las construcciones y que puede o no coincidir con la línea oficial de la calle.

2.- **ALINEACIONES OFICIALES:** son las definidas en la documentación gráfica de la Rev. NN.SS. de Planeamiento (Plano de Ordenación Física. Alineaciones), y proyectos que para un posterior desarrollo se redacten. Fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores (públicos o privados), calles y plazas.

- **Alineaciones exteriores:** son los límites que la Rev. Normas Subsidiarias fijan entre la parcela edificable y los espacios libres exteriores, (públicos o privados).
- **Alineaciones interiores:** son las que fijan los límites de las parcelas netas con el espacio abierto interior, con patio de manzana, o en el caso de edificaciones aisladas, cuando se hayan establecido por la correspondiente ordenación. Delimitan la "superficie no edificable, sne".
- **Alineaciones actuales:** Son los linderos de las fincas con los espacios viales existentes en la actualidad.
- **Finca fuera de línea:** Es aquella en la que la alineación oficial corta la superficie de la finca limitada por las alineaciones actuales.
- **Finca retranqueada:** Es aquella en la que la alineación oficial queda fuera de la finca.
- **Fondo máximo de la edificación:** máximo desarrollo en horizontal de la edificación. Se medirá sobre una perpendicular a la alineación existente entre los puntos de intersección de dicha perpendicular con cualquiera de las fachadas de edificación.
- **Edificación alineada:** es la edificación cuya fachada o fachadas coinciden con la alineación oficial señalada en esta Rev. NN.S.S. (Caso común de edificios en manzana).



REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE URBANISMO, GRANADA  
TÍTULO VIII: NOR. PART. PARA EL SUELO URBANO. ORDENANZAS: Edificación: Terminología

- **Edificación retranqueada:** es la edificación en la que algunas de sus fachadas no coinciden con la alineación oficial señalada en esta Rev. N.N.S.S. Dicha edificación se entenderá retranqueada de la alineación con la que no coincida. (Caso común de viviendas unifamiliares adosadas).
- **Edificación exenta:** es la edificación retranqueada de todas las alineaciones. (Caso común de chalets o bloques aislados).

3.- **CALLE OFICIAL:** aquella que discurre entre o a partir de alineaciones oficiales. La que no cumpla esta condición será privada.

4.- **RETRANQUEO:** Es el espacio o franja de terreno comprendido entre la alineación oficial y el plano de fachada, que incluye cualquier saliente o voladizo de la misma. Se podrá fijar en cualquier lindero de la parcela.

5.- **RASANTE:** es la cota vertical en cada punto de la alineación oficial.

- **Rasante oficial:** son los perfiles longitudinales de las calles o plazas definidas en la documentación gráfica de esta Rev. N.N.S.S., en planos de Ordenación Física, y proyectos que como desarrollo de las mismas, se redacten.
- **Rasante natural:** es la cota vertical en estado natural de cada punto del terreno. Sobre la rasante natural se establecerán los parámetros básicos para la medición de la altura reguladora.
- **Rasante terminada:** es la rasante definitiva o última del terreno construido.

6.- **ESPACIOS PARCELADOS:** según se especifica:

- **Manzana:** Unidad de división convencional de superficie delimitada por las alineaciones oficiales de las vías o espacios públicos.
- **Parcela bruta:** Es la superficie de terreno en suelo urbano, en la cual no existen trazadas alineaciones oficiales.
- **Parcela neta:** Es la superficie de terreno ubicada entre alineaciones oficiales.
- **Parcela mínima:** es la superficie mínima de parcela neta que establece el planeamiento en caso de lotear o dividir parcelas de tamaños superiores. Su tamaño depende de la calificación urbanística.
- **Frente mínimo:** es la menor dimensión de parcela neta o espacio público que puede presentar la parcela mínima.

ARTURO ARRIL, RAFAEL ROMERO, arquitectos



26

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO. GRANADA  
TÍTULO VIII: NOR. PART. PARA EL SUELO URBANO. ORDENANZAS: Edificación: Terminología



7.- **ALTURAS:** se definen a continuación:

- La altura de la edificación viene dada por el número de plantas y la altura en metros, definiéndose por la distancia vertical desde la rasante del terreno, hasta la cara superior del alero de la cornisa. La medida se realizará en el punto medio de la fachada, considerando para ello tramos de una longitud de 10 m.
- **Altura Libre de Pisos:** es la distancia entre la cara superior del suelo y la cara inferior del techo de la planta correspondiente.
- **Altura Planta Baja:** es la distancia existente entre la rasante y la cara superior del forjado que la cubre.
- **Altura de pisos:** es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

8.- **PLANTA BAJA:** es la planta inferior del edificio cuyo piso está en la rasante de la acera, o terreno por encima de la rasante.

9.- **SOTANOS Y SEMISOTANOS:** según estas consideraciones:

- **Sótano:** Se considerará cuando todos los puntos de la cara inferior del forjado del techo del mismo se sitúe por debajo de la rasante del terreno.
- **Semisótano:** Se considerará aquella planta en la que su forjado de techo sobresale de la rasante del terreno como máximo la medida de 0'50 m, establecida en esta Rev. NN.SS. En terrenos en pendiente se considerarán semisótanos las plantas semienterradas.

10.- **APROVECHAMIENTOS:** se definen con estos parámetros:

- **Superficie ocupada:** Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda construcción.
- **Superficie máxima de ocupación:** Es el máximo porcentaje fijado para la relación entre la superficie ocupada y la parcela neta.
- **Superficie total edificada:** Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas, contabilizándose estas como la superficie encerrada por la línea exterior de los muros de cerramiento, incluyendo la superficie de cuerpos cerrados volados en su totalidad; y el 50% de los cuerpos semicerrados volados.

ARTURO ABRIL, RAFAEL ROMERO, arquitectos



27

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE URBANISMO. GRANADA  
TÍTULO VIII: NOR. PART. PARA EL SUELO URBANO. ORDENANZAS: Edificación: Terminología

- **Edificabilidad:** Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área de suelo.  
En la medición de la edificabilidad habrá de incluirse la totalidad de la superficie construida deduciéndose como no computables las terrazas descubiertas y partes diáfanas de la edificación en fachadas exteriores, siempre que estos sean libres al acceso público y sin cerramiento. Computarán al 50% las terrazas cubiertas abiertas frontal o lateralmente.
  - **Coefficiente de edificabilidad:** es la relación entre la superficie total edificada y la superficie de la parcela, expresado en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Será equivalente 3m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a 1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en edificios no industriales y 5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a 1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en edificios industriales. Habrá coeficiente de edificabilidad sobre parcela bruta o neta según se defina la misma.
- 11.- **PATIOS:** se denominan también "sne" (superficie no edificable).
- **Verde privado:** es la parte no edificable de la parcela. Solo podrá destinarse en un 40% como máximo a vías y/o aparcamientos de superficie, quedando el 60% restante como espacio libre de edificación, que no podrá destinarse más que a plantaciones, parques, jardines, piscinas, etc., sin construcción alguna.
  - **Patio de luces:** es el espacio descubierto cuya sección horizontal en cualquier nivel tiene todo su perímetro delimitado por edificación. Pertenece, por tanto, formalmente al denominado patio cerrado, y tendrá una dimensión mínima de 3 m.
  - **Patio abierto:** Es el espacio descubierto cuya sección horizontal, en cualquier nivel, tiene sólo parte de su perímetro delimitado por edificación, estando el resto en contacto con la calle.
  - **Patio mancomunado:** son patios de luces o abiertos comunes a más de una parcela. En este caso se formulará escritura pública constitutiva de derecho real para la edificación que se construya simultánea o posteriormente, inscribiéndola en el Registro de la Propiedad, con respecto a ambas fincas y deberá ser presentada en el Ayuntamiento al solicitar Licencia de Obras.
  - **Patio inglés:** es el espacio semiabierto en al menos uno de sus lados, cuyo piso se situa bajo rasante y cuya misión es la ventilación de las edificaciones.
  - **Fachada:** masa de cerramiento exterior del edificio en el que se pueden abrir para luz y

ARTURO ABRIL, RAFAEL ROMERO, arquitectos



28

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE TRABAJO. GRANADA  
TÍTULO VIII: NOR. PART. PARA EL SUELO URBANO. ORDENANZAS: Edificación: Terminología

ventilación.

12.- **SOLAR**: Superficie de suelo urbano, apto para la edificación y que se encuentra urbanizado de acuerdo con lo establecido en esta Rev. Normas Subsidiarias, teniendo así mismo, señaladas alineaciones y rasantes.

- **Superficie edificable (se)**: aquella zona o superficie que puede contener edificación.
- **Superficie no edificable (sne)**: aquella zona o superficie que debido a sus características geotécnicas, topográficas, topológicas, de paisaje o por disponerlo así el planeamiento en base a un modelo territorial definido, no se puede ocupar por la edificación. Se puede destinar a ajardinamiento paseos, aparcamientos, patios, etc...

13.- **USOS PERMITIDOS**: Son los que se consideran adecuados o compatibles en las ordenanzas de esta Revisión de las Normas Subsidiarias.



ARTURO ABRIL, RAFAEL ROMERO, arquitectos

29

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE URBANISMO. GRANADA  
TÍTULO VIII: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO. ORDENANZAS: Edificación: Condiciones Generales



### CAPITULO V

#### EDIFICACION: CONDICIONES GENERALES

##### SECCION I : SOLARES EDIFICABLES.

###### ARTICULO 1:

Además de las limitaciones establecidas con carácter general en estas Normas, el suelo urbano requiere para ser edificado que la respectiva parcela merezca la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación en los términos del articulado del Reglamento de Gestión Urbanística.

###### ARTICULO 2:

A los efectos de esta Revisión de las Normas Subsidiarias, tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

- a.- Que además de contar con los servicios señalados en la Ley del Suelo, la vía a que la parcela dé frente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.
- b.- Que tenga señaladas alineaciones y rasantes.

Será condición indispensable para su edificación el retranqueo de alineaciones propuesto en el plano de Ordenación Física, Alineaciones de esta Rev. NN.SS., así como el cumplimiento de las ordenanzas establecidas en las mismas.

##### SECCION II : ALTURA DE LAS EDIFICACIONES.

###### ARTICULO 3: SEMISOTANO.

Los semisótanos que sobresalgan una altura superior a 0,50 m., medido a la parte superior del piso correspondiente y de la forma que se señala en esta Rev. NN.SS., se contabilizarán como una planta, cualquiera que sea el uso a que estén destinados.

Así mismo, se contabilizarán las plantas diáfanos o con soportales.

###### ARTICULO 4: ALTURA DE PISOS.

La altura de pisos queda fijada en un mínimo de 2,80 m. y un máximo de 3,30 m. para las plantas altas y un mínimo de 2,80 m. y un máximo de 4,50 m. para las plantas bajas.

ARTURO ABRIEL, RAFAEL ROMERO, arquitectos



30

**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE TRABAJO. GRANADA**  
 TÍTULO VIII: NORMAS PARA EL SUELO URBANO. ORDENANZAS: Edificación: Condiciones Generales

En las plantas destinadas a garaje-aparcamiento, la altura mínima permitida será de 2,50 m.

La planta baja podrá descomponerse dentro de los máximos autorizados, en semisótanos o elevación del terreno y entresuelo.

**ARTICULO 5: ALTURA LIBRE.**

La altura libre de la planta piso será como mínimo de 2.50 m. y como máximo el resultante de aplicar el art. anterior.

Para garajes y aparcamientos será de 2,20 m. como mínimo.

En ambos casos se permiten algunas zonas de menor altura libre, siempre que queden justificados (casos de rehabilitación, reforma o adaptación de edificios fundamentalmente) y que no superen el 25% de la superficie útil desarrollada.

**ARTICULO 6: ENTREPLANTAS.**

Se podrán edificar entreplantas, siempre que queden contempladas e integradas en la planta baja de las edificaciones. En caso de superar la altura de pisos establecida en el art. 4 anterior, computará como una planta.

**ARTICULO 7: ALTURA REGULADORA. MEDICION.**

La altura reguladora será el parámetro indicativo del volumen aparente de las edificaciones.

Las alturas se medirán en general, y sin perjuicio de los casos especiales que a continuación se explicitarán, trazando una paralela a la "línea de pendiente" a una cota vertical que es la "altura máxima reguladora". Esta cota se calculará en función del número de plantas "n" permitido para cada Ordenanza según la fórmula siguiente:

$$H = 3 \times n \text{ (metros)}$$

donde quedan incluidos, en cualquier caso, el canto del forjado y el de la cornisa, pero no el de los antepechos (casos de terrazas o similar), que como máximo serán de 1'00 m. de altura. También estará incluida la parte sobresaliente de los semisótanos en caso de existir.

Para la medición de la altura máxima reguladora, se definen, además de los parámetros del Capítulo IV de este Título, los siguientes:

**RASANTE NATURAL:** es la cota vertical en el estado natural de cada punto del terreno. Si esta se rebaja por extracción de tierras, la rasante natural a considerar será la de terreno

ARTURO ABRIL, RAFAEL ROMERO, arquitectos



31

### REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE URBANISMO. GRANADA

TÍTULO VIII: NOR. PART. PARA EL SUELO URBANO. ORDENANZAS: Edificación: Condiciones Generales

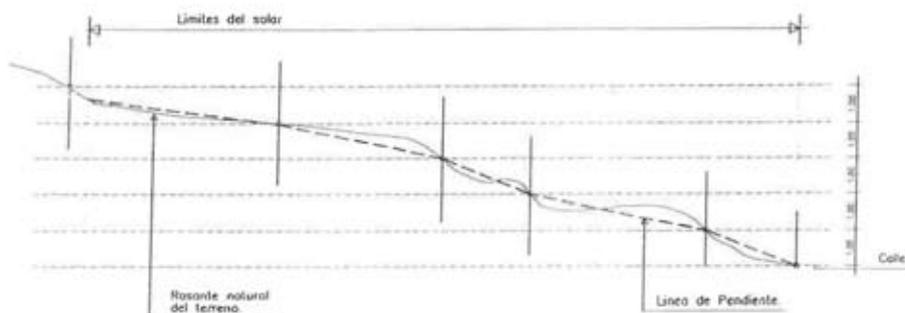
ya rebajado; no considerándose cuando la extracción de tierras se efectúe para la ejecución de sótanos y/o semisótanos. Si el terreno natural se rellena o existen indicios de ello en época reciente (10 años), la rasante natural a considerar será la del terreno natural originario.

Sobre la rasante natural se establecerán los parámetros básicos para la medición de la altura reguladora.

**LÍNEA DE PENDIENTE (L.P.):** es la línea que se define a partir de la rasante natural del terreno, si esta no es uniforme. Si es uniforme, ambas coincidirán.

Para obtener la línea de pendiente de un solar, a partir de los límites del mismo se trazará un sistema de líneas auxiliares horizontales y paralelas entre sí a 1 m.

Los puntos de intersección de estas líneas con la rasante natural del terreno (en el último tramo se tomará como punto intersección la del límite del solar con la rasante natural), se unirán mediante tramos rectos que conformarán la línea de pendiente.



ARTURO ABRIL, RAFAEL ROMERO, arquitectos

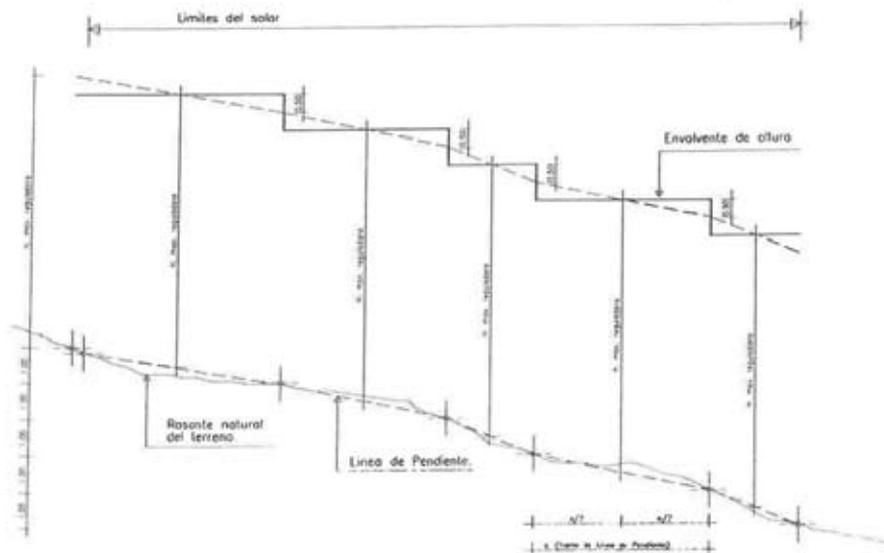


32

**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE URBANO. GRANADA**

TÍTULO VIII: NOR. PART. PARA EL SUELO URBANO. ORDENANZAS: Edificación: Condiciones Generales

**ENVOLVENTE DE ALTURA: (E.A.)** En la vertical del punto medio de cada tramo de la línea de pendiente. Se medirá la altura máxima reguladora "H" y se trazará una línea quebrada según se recoge en el siguiente gráfico.



(Si a la línea de pendiente se trazara un paralela a una altura "H", esta cortaría las tramas horizontal y vertical de la envolvente de altura en sus puntos medios)

ARTURO AIBRIJ., RAFAEL ROMERO, arquitectos



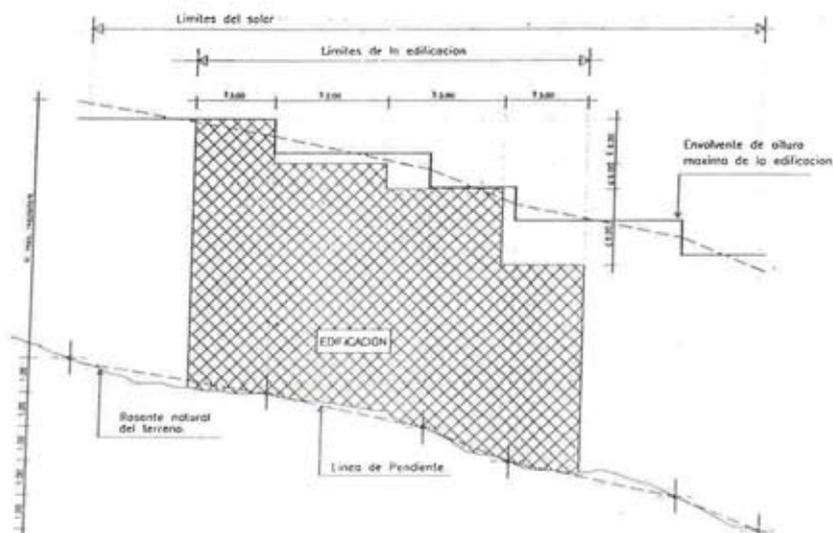
33

**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO. GRANADA**

TÍTULO VIII: BOM. PART. PARA EL SUELO URBANO. OBRERIAS: Edificación: Condiciones Generales

**ENVOLVENTE DE ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN: (E.A.M.E.):**  
 La envolvente de altura máxima de la edificación será la línea quebrada que junto a la rasante del terreno, definirá el área dentro de la cual se situará la proyección de la edificación a construir, sea esta alineada o no a calle según su ordenanza reguladora.

Dentro de este área, no se permitirán en general escalonamientos de la edificación superiores a los 6 m. en la vertical, ni inferiores a 3 m. en la horizontal.



La envolvente de altura máxima de la edificación, se obtendrá a partir de la "envolvente de altura", matizada en cada caso según se indica en los apartados 1.º y 2.º.



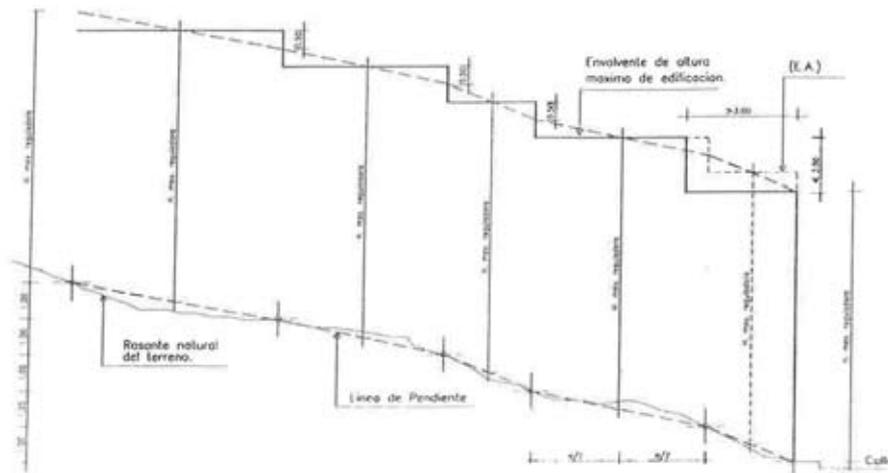
ARTURO ABRIL, RAFAEL ROMERO, arquitectos

34

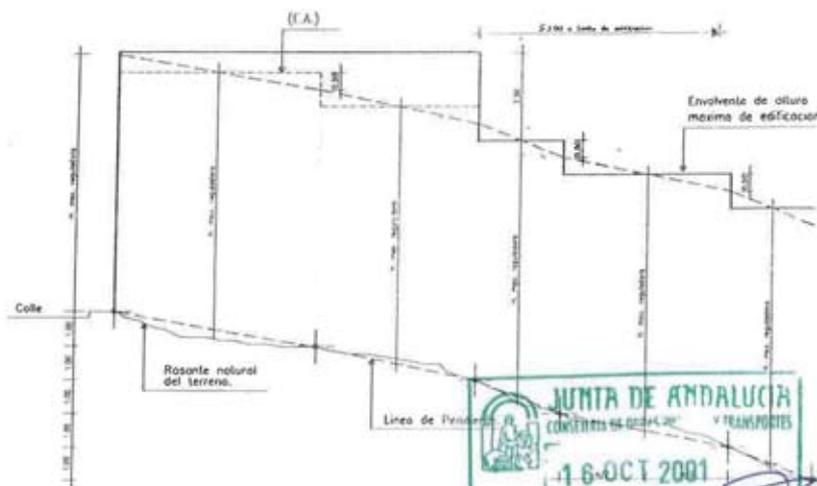
### REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO. GRANADA

TÍTULO VIII: NOR. PART. PARA EL SUELO URBANO. ORDENANZAS: Edificación: Condiciones Generales

- \* SOLAR ALINEADO A CALLE INFERIOR: Para el cálculo de la E.A.M.E., se trazará la E.A., modificando los tramos inferiores, hasta un fondo igual o mayor a 3 m. y teniendo en cuenta que el primer salto vertical será  $< 3$  m; según gráfico.



- \* SOLAR ALINEADO A CALLE SUPERIOR: Para el cálculo de la E.A.M.E., se trazará la E.A., modificando los dos tramos superiores según se recoge en gráfico.



ARTURO ABRIL, RAFAEL ROMERO, arquitectos



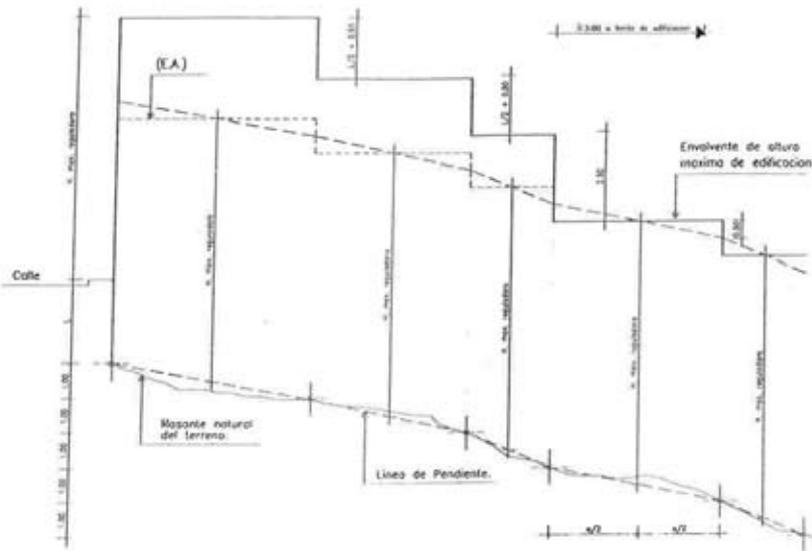
35

**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE URBANISMO. GRANADA**

TÍTULO VIII: MOD. PART. PARA EL SUELO URBANO. ORDENANZAS: Edificación: Condiciones Generales



- \* SOLAR ALINEADO A CALLE SOBREELEVADA: Para el cálculo de la E.A.M.E., se trazará la E.A., modificando los tres primeros tramos según se recoge en gráfico.



- \* SOLAR ALINEADO A CALLE EN TRINCHERA: Para el cálculo de la E.A.M.E., se trazará la E.A., modificando el primero o más tramos hasta un fondo mayor o igual a 3 metros según se recoge en gráfico.



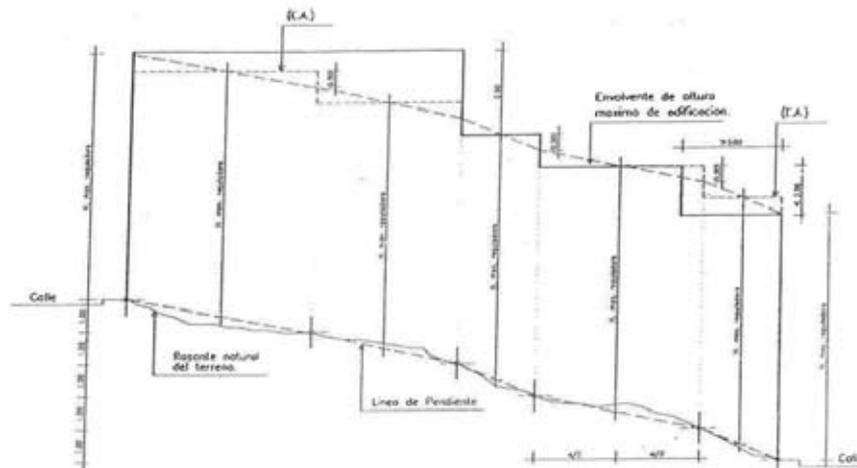
ARTURO ABRIL, RAFAEL ROMERO, arquitectos

36

## REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO, GRANADA

TÍTULO VIII: NOR. PART. PARA EL SUELO URBANO. ORDENANCIAS: Edificación: Condiciones Generales

- \* SOLAR ALINEADO A CALLE SUPERIOR E INFERIOR: Para el cálculo de la E.A.M.E., se trazará la E.A., modificando los tramos afectados por cada una de las dos calles según se recoge en gráfico.



- \* SOLAR ALINEADO A DOS O MAS CALLES EN ESQUINA: Para el cálculo de la E.A.M.E., se trazará la E.A. de cada una de las calles, modificando los tramos afectados por cada una de ellas, y predominando la menor altura en un fondo mínimo de 3 metros. Se tendrá especialmente en cuenta la prescripción general de no permitir escalonamientos de la edificación superiores a los 6 m. en vertical, ni inferiores a 3 m. en la horizontal.

**ARTICULO 8: CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MAXIMA REGULADORA: TORREONES.**

En todas de las Ordenanzas edificatorias de esta Rev. N.N.S.S. se autorizarán edificaciones por encima de la altura máxima reguladora (sH), que llamaremos "torreones" bajo las siguientes condiciones:

- Se ubicarán sobre la última planta, retranqueándose al menos 3 m a fachadas y medianeras, sólo pudiéndose adosar a estos en caso de taparlas.
- La cumbre no podrá sobrepasar una altura de 1,00 m.

ARTURO ABRIL, RAFAEL ROMERO, arquitectos



37

**REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO. GRANADA**

TÍTULO VIII: NOR. PART. PARA EL SUELO URBANO. ORDENANZAS: Edificación: condiciones Generales

5,5 m, dependiendo de si se trata de viviendas unifamiliares o colectivas, por encima de la altura reguladora.

La superficie máxima de dichos torreones no será superior a 20 m<sup>2</sup>, que computarán edificabilidad como el resto de la edificación.

**ARTICULO 9: CASOS ESPECIALES**

En caso de que por las características del solar (rasantes fundamentalmente) no sea posible el cumplir exhaustivamente lo especificado en los artículos anteriores, se podrán alterar sensiblemente, para lo cual habrá de redactarse un Estudio de Detalle para ordenación de volúmenes, que permita valorar la alternativa propuesta en sí y respecto a las edificaciones del entorno.



ARTURO ABRIL, RAFAEL ROMERO, arquitectos

38

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO, GRANADA  
TÍTULO VIII: NOR. PAFT. PARA EL SUELO URBANO. ORDENANZAS: Edificación: Condiciones Generales

### SECCION III : APROVECHAMIENTOS.

#### ARTICULO 10: SUPERFICIE OCUPADA. MEDICION.

La superficie ocupada es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección horizontal sobre la propia parcela o sobre un plano horizontal asimilable de las líneas externas de toda la construcción, incluso vuelos.

Aunque la edificación principal se retranquee o separe de los límites del solar, se permitirá que el "sótano" y "semisótano" que no compute como planta (al cumplir la altura sobre rasante) pueda adosarse a dichos límites siempre que el cuerpo o edificación adosado no supere tampoco la altura máxima sobre rasante considerando la rasante del solar al que se adosa.

Para la medición de la superficie ocupada se seguirán los mismos criterios que para la medición de la edificabilidad, según el artículo siguiente.

#### ARTICULO 11: EDIFICABILIDAD. MEDICION.

Para la medición de la edificabilidad se incluirán los vuelos abiertos al 50 % y los cerrados al 100 %.

Se computaran al 50% las terrazas cubiertas, independientemente del número de lados cerrados que la circunden.

Los espacios de altura libre inferior a 1'50 m. no computarán a efectos de edificabilidad.

Así mismo, cualquier edificación o cuerpo construido que no cumpla las condiciones anteriores, computará edificabilidad al 100% aún en el caso de ventilar y/o dar luces por medio de patio inglés.

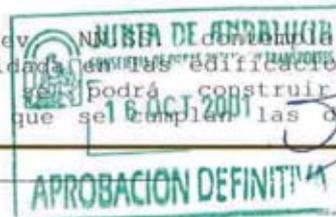
En la documentación integrante de los proyectos deberán quedar claramente especificadas y justificadas la medición de los cuerpos a construir, a efectos del cómputo de la edificabilidad consumida.

#### ARTICULO 12: COMPUTO DEL APROVECHAMIENTO.

En casos de cesión para viales, se podrá actuar por ACUMULACION DE VOLUMEN. Por tanto, en estos casos, tanto la ocupación en planta de la edificación como el coeficiente de edificabilidad asignado por esta Rev. N.N.S.S. se entiende como "bruto" para la totalidad de la parcela. No obstante, se deberán respetar las demás condiciones urbanísticas incluidas las de carácter higiénico-sanitario.

Puesto que la presente Rev. N.N.S.S. de la Junta de Andalucía actualiza la edificabilidad actualmente consolidada de las edificaciones, si se actúa por sustitución podrá construir la edificabilidad existente siempre que se cumplan las demás

ARTURO ABRIL, RAFAEL ROMERO, arquitectos



39

### REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE TRABAJO. GRANADA

TÍTULO VIII: HOR. PART. PARA EL SUELO URBANO. ORDENANZAS: Edificación: Condiciones Generales

condiciones de ordenación como alturas, ocupación, retranqueos, entrantes y salientes, patios, etc.

Por último, cuando por aplicación de las condiciones de ordenación de esta Rev. NN.SS. no se pueda consumir completamente la edificabilidad propuesta para cada parcela, esta no será objeto de ningún tipo de transferencia.

#### SECCION IV : ENTRANTES, SALIENTES Y PATIOS.

##### ARTICULO 13: SALIENTES.

No se permitirá sobresalir de las alineaciones oficiales marcadas en esta Rev. NN.SS. más que con los vuelos que se fijen en las mismas; prohibiéndose los arcos y puentes de una parte a otra de la calle a no ser que formen parte de una "actuación en conjunto", definida en esta Rev. N.N.S.S.

Así mismo, quedan prohibidos los salientes en forma de esquinazos o diente de sierra, sean abiertos o cerrados.

Las plazas se considerarán como "la calle más ancha que llegue a ella" en cuanto a anchura para calcular los vuelos.

En los casos de calles de anchura variable, se tomará el "menor ancho" para el cálculo de vuelos en cada parcela a edificar.

En ningún caso se permitirá la apertura de huecos, salientes o vuelos a menos de 0,60 m. de las líneas de medianería, sin perjuicio de cumplir lo especificado en la NBE-CPI 96 o cualquier otra norma de aplicación concurrente en el asunto.

##### ARTICULO 14: VUELOS

No se admitirán vuelos cerrados.

Se admitirán vuelos abiertos (balcones y cierres no continuos) en calles de anchura igual o superior a 3 m. El ancho será como máximo del 10% del de la calle donde se ubique, con un máximo de 0'75 m; la longitud máxima del 60% de la fachada y el canto máximo de 20 cm.

La altura libre hasta la calzada será como mínimo de 3 m.

En cualquier caso, se permitirá superar esa longitud del 60 % en función de los edificios colindantes y por aunar tipologías edificatorias. Para ello habrá de presentarse un alzado compuesto que permita valorar la solución propuesta.

Los vuelos del alero de la cubierta menores de 50 cm. no se considerarán como tales; los mayores de 50 cm. se les aplicará la normativa correspondiente.

ARTURO ABRIL, RAFAEL ROMERO, arquitectos



40

**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO, GRANADA**

TÍTULO VIII: NOR. PART. PARA EL SUELO URBANO. ORDENANZAS: Edificación: condiciones Generales



**ARTICULO 15: SOBRESANTES DE VIAL.**

Se denomina así al suelo de propiedad municipal de particulares que resulta de las correcciones de alineaciones y, o bien, no tiene tamaño suficiente para constituir una parcela, o bien, por la situación en que queda impide el acceso a parcelas que lo tenían antes de la corrección de alineaciones.

El propietario colindante más próximo podrá solicitar, previo pago, que le sea escriturado el sobrante de vial correspondiente, siempre que se den las siguientes condiciones:

- Que no interese, por su situación, dejarlo anexo al vial y con la categoría de espacio público en cuyo caso tendría prioridad el Ayuntamiento para su adquisición.
- Se considera no computable a efectos de edificabilidad de la parcela a la cual se agrega, si esta tiene el tamaño mínimo exigido en la zona, de lo contrario podrá computar a estos efectos y podrá ocuparse por la edificación siempre que las ordenanzas de carácter espacial (alineaciones fundamentalmente) así lo permitan.
- En cualquier caso se podrán edificar según las condiciones del "suelo no edificable", definidas en el capítulo IV de estas Ordenanzas.

**ARTICULO 16: ALINEACIONES.**

Las alineaciones oficiales vienen definidas en los planos de ordenación con título "Ordenación Física, Alineaciones y Rasantes". A partir de ellas, las edificaciones que se realicen deberán respetar dicha alineación o retranquearse si su calificación u ordenanza se lo permite. En el primer caso se denominarán "edificaciones alineadas" y en el segundo "edificaciones retranqueadas", siendo "exentas o aisladas" en el caso de retranquearse de todos los linderos de la parcela. Así mismo, en caso de discrepancias entre la realidad física y la planimetría, predominará lo primero. No obstante, será el Ayuntamiento el que previamente a la concesión de la licencia y/o comienzo de las obras señale la "línea" y la "rasante" de cualquier solar, basándose objetivamente en lo previsto en dichos planos de Alineaciones y Rasantes.

**ARTICULO 17: RETRANQUEOS A ALINEACIONES.**

Se permitirá el retranqueo de las edificaciones de la alineación oficial, siempre que no dejen medianeras al descubierto, o que se realice un tratamiento de las mismas, adosándoles cuerpos de edificación que sigan pautas similares en la composición y decoración a la edificación que se retranquea; además de la obligatoriedad de edificar una cerca exterior de características urbanas, definida en la sección VI de este título.

ARTURO ABRIL, RAFAEL ROMERO, arquitectos



41

**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE URBANISMO, GRANADA**

TÍTULO VIII: NOR. PART. PARA EL SUELO URBANO. ORDENANZAS: Edificación: Condiciones Generales

En caso de ensanchamiento de calles ya consolidadas se estará a lo dispuesto en el artículo siguiente.

**ARTICULO 18: ENSANCHAMIENTO DE CALLES.**

El Ayuntamiento, si así lo considera oportuno, podrá obligar al retranqueo de la alineación de cualquier solar con el fin de ampliar el ancho de algunas calles hasta conseguir 6 m. (sólo si es capaz de admitir tráfico rodado).

Estas definiciones deberán tratarse de forma genérica para la totalidad o gran parte de dicha calle, realizándose la medición del ancho desde el eje actual de la misma. (Dicho eje se entenderá como el existente en el momento de la Aprobación Definitiva de la Rev. NN.SS.).

Para ello tendrá que definir una Area de Actuación del tipo "Actuación Aislada" y gestionarla y ejecutarla según se define en esta Rev. N.N.S.S. así como en la Ley del Suelo y Reglamentos, sea por acuerdos compensatorios o mediante expropiaciones. En cualquier caso, se actuará en la parcela por "Acumulación de volumen".

**ARTICULO 19: REAJUSTE DE ALINEACIONES.**

El Ayuntamiento podrá obligar a pequeños reajustes de la alineación existente, con el fin de alinear o atenuar ciertos salientes incómodos para la estructura viaria. Esta condición se impondrá para el otorgamiento de la oportuna licencia de nueva construcción actuándose en la parcela por "Acumulación de volumen".

**ARTICULO 20: INEXISTENCIA DE ALINEACIONES.**

En el caso de no estar reflejada la alineación oficial en los planos de Ordenación de esta Rev. N.N.S.S. el promotor de cualquier tipo de edificación a realizar deberá justificar las dimensiones y límites de la parcela donde pretende actuar, aportando para ello escrituras, planos catastrales, ... o cualquier otro documento que considere necesario.

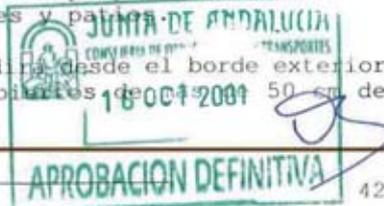
El Ayuntamiento, previo a la concesión de la licencia, comprobará y efectuará el señalamiento de dicha alineación, sin perjuicio de lo especificado en el articulado de esta sección IV.

**ARTICULO 21: RETRANQUEOS Y SEPARACION A LINDEROS.**

No se pueden abrir huecos con luces rectas a fincas colindantes, si no hay como mínimo tres metros de distancia entre la pared en que se abren y la propiedad vecina; sin perjuicio de la existencia de calles y patios.

La separación a linderos se medirá desde el borde exterior de los vuelos si son cerrados o aberturas de más de 50 cm de

ARTURO ABRIL, RAFAEL ROMERO, arquitectos



### REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE URBANISMO. GRANADA

TÍTULO VIII: MOB. PART. PARA EL SUELO URBANO. ORDENANZAS: Edificación: Condiciones Generales

#### ARTICULO 22: PATIOS CERRADOS.

Se entenderán por patios cerrados a aquellos que lo están por todos sus costados, pudiendo mancomunarse.

La superficie de estos patios se calculará en función de la altura "H" del mismo (H se contabiliza desde el piso del patio al extremo superior del antepecho de la azotea o alero del tejado). De esta forma, la superficie del patio será  $S = (1/4 * H)^2$ , y como mínimo 9 m<sup>2</sup>.

Las distancias de luces rectas serán de longitud H/4 y como mínimo 3 metros, debiéndose inscribir en el patio un círculo de diámetro H/4 y como mínimo 3 metros.

#### ARTICULO 23: PATIOS ABIERTOS.

No se permitirán patios abiertos a fachada que no tengan la consideración de entrantes, cuyo suelo pertenecerá al dominio y uso público y deberá integrarse con la vía urbana a que dé fachada.

En cuanto a dimensiones mínimas de luces, se seguirá el mismo criterio que para los patios cerrados.

#### ARTICULO 24: PATIOS DE MANZANA.

En los patios de manzana, que deberán tener cabida para un círculo de 8 m. de diámetro como mínimo, se permitirán luces de viviendas (ya que cumplen con la definición de vivienda exterior), no permitiéndose vuelos de ningún tipo. Se permitirán solamente vuelos abiertos de 0.75 m. como máximo, y de longitud máxima el 60% de la longitud de la fachada, si el diámetro referido anteriormente supera los 10 m.

#### ARTICULO 25: SERVIDUMBRES URBANAS.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad. Los servicios técnicos municipales procurarán evitar molestias y avisarán a los afectados con la mayor brevedad y antelación que cada caso permita.

#### ARTICULO 26: APOYOS.

Se prohíben los apoyos de carácter permanente en aceras o aceras de calles oficiales.



REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE TRABAJO. GRANADA  
TÍTULO VIII: MOR. PART. PARA EL SUELO URBANO. ORDENANZAS: Edificación: Condiciones Generales

### SECCION V: TRATAMIENTO DE LOS BAJOS. RECLAMOS PUBLICITARIOS.

**ARTICULO 27:** En la decoración de la planta baja de los locales comerciales, industriales, de oficinas o análogos, etc., solo se permitirá sobresalir de la alineación oficial 15 cm.

Queda prohibido que las puertas de las plantas bajas abran hacia la calle. Cuando por normas concurrentes con las presentes, sea obligatorio que lo hagan, deberán quedar remetidas en la fachada.

**ARTICULO 28:** La decoración publicitaria de los establecimientos comerciales (escaparates, vidrieras y rótulos) se desarrollarán en los huecos de la planta baja, dejando libres y sin superposición de otros materiales que los propios del conjunto de la fachada, las jambas entre los mismos y los dinteles o arcos.

Encima del parámetro de estas jambas, dinteles, pilastras o muros de fachada, se podrán colocar solamente discretos rótulos de letras sueltas.

### SECCION VI: CERRAMIENTOS, CERCAS Y PERGOLAS.

#### ARTICULO 29: CERCAS EN GENERAL.

Las cercas que delimitan las parcelas entre estas y/o entre las calles, cuando sean opacas, solo podrán tener la altura de 2.00 m. sobre la rasante definitiva o terminada de su parcela, pero podrán elevarse 1 metro más con rejería, celosías, arbolado, etc.

Así mismo, la "rasante terminada" de una parcela no podrá elevarse más de 1,50 m sobre la línea de rasante de otras parcelas o calles colindantes; con lo cual la altura máxima de cualquier cerca y en cualquier caso no podrá superar en ningún punto los 3,50 m con elementos opacos, y evidentemente, los 4,50 m con rejería, arbolado, etc...

#### ARTICULO 30: CERCAS URBANAS.

Quando se realice algún retranqueo de los previstos en la sección IV de este capítulo y para no dejar medianerías vistas, se deberá realizar una cerca de altura mínima 3 m. con características urbanas, con el fin de realizar un "mantenimiento de fachada", entendiendo por tal la armonización con la edificación adyacente y las colindantes.



ARTURO ARRI, RAFAEL ROMERO, arquitectos

44

**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO, GRANADA**  
TÍTULO VIII: MOR. PART. PARA EL SUELO URBANO. ORDENANZAS: Edificación: Condiciones Generales

### ARTICULO 31: PERGOLAS.

Se admitirán pergolas sin límite de superficie siempre que se retranqueen de colindantes y viales lo señalado para la edificación principal.

Así mismo, se admitirá que las pérgolas se adosen a distintos colindantes y viales con un máximo de 5 metros lineales por cada lado.

Para considerarse como tales, las pérgolas no podrán presentar una cubrición continua, si pudiéndose cubrir con toldos, plantas o cualquier otro elemento movable.

### ARTICULO 32: VALLADO DE SOLARES.

Todo terreno o solar deberá estar vallado y cerrado. El cercado permanente será de 2 m. de altura, ejecutado con material y acabados típicos del lugar, convenientes para asegurar su solidez y conservación en buen estado.

El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial.

Al producirse la apertura de nuevas vías o derribo de cualquier construcción, los propietarios de los solares tendrán la obligación de cercarlos en el plazo de dos meses a partir de la terminación del derribo en el caso de que no prevea una construcción inmediata (antes de tres meses).

### ARTICULO 33: CONSTRUCCIONES PROVISIONALES.

En el interior de los solares en los que se vayan a efectuar obras se permitirá, con carácter provisional, la construcción de pequeños pabellones en una sola planta, dentro de las alineaciones del solar, destinados a guardería, depósitos de materiales o elementos de la construcción. Esta autorización sólo podrá ser concedida al solicitante de la licencia de obras, cuando hubiera sido otorgada esta.

Dado el carácter de estas construcciones, el peticionario quedará obligado a su demolición a la terminación de las obras, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia que hubiese motivado esta autorización.

### ARTICULO 34: MEDIDAS PREVENTIVAS EN LAS OBRAS.

Como medidas preventivas y correctoras a tener en cuenta a la hora de la ejecución de las obras se incluyen las siguientes:

- Para la conservación de la calidad del aire: se reducirá la producción de polvo durante la fase de obras.
- Para la disminución de ruido: la maquinaria usada durante la fase de obras deberá estar en perfectas

ARTURO ABRIL, RAFAEL ROMERO, arquitectos



45

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE URBANISMO. GRANADA  
TÍTULO VIII: NOR. PART. PARA EL SUELO URBANO. ORDENANZAS: Edificación: Condiciones Generales

condiciones y cumplir la normativa exigible a tal efecto.

- Durante la fase de obras no se realizará ningún vertido a cauces de sólidos, así como de aceites y grasas producidos por la maquinaria, con el fin de proteger las aguas superficiales y subterráneas.

- Durante la fase de obras se exigirá un vallado periférico de la zona, acumulándose los materiales y escombros dentro de la parcela para la protección del paisaje urbano.



ARTURO ABRIL, RAFAEL ROMERO, arquitectos

46

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE TRABAJO. GRANADA  
TÍTULO VIII: MOR. PART. PARA EL SUELO URBANO. ORDENANZAS: Edificación: Condiciones Generales

### SECCION VII: CONDICIONES ESTETICAS.

#### ARTICULO 35: GENERALES

La composición estética de los edificios se deja a la libre elección del arquitecto proyectista de los mismos, siempre cumpliendo lo especificado en este artículo.

Por otra parte, y tal como lo prescribe el articulado de la Ley del Suelo, las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que estuvieran situadas. A fin de conseguirlo, las mismas mantendrán el carácter de la zona, tanto en zonas consolidadas como de nuevos desarrollos. Deberán contemplar las características en cuanto a su ancho de frente de línea de cornisa, proporción de vanos y huecos, tratamiento de huecos así como de vuelos y materiales a las situadas en el entorno inmediato.

Quedan prohibidas las formas que puedan ocasionar distorsiones en la composición volumétrica de las edificaciones, como los vuelos cerrados en esquina o dientes de sierra, etc...

En cuanto a los edificios de equipamientos, se deja total libertad de diseño y composición que será en función del uso, aconsejándose las actuaciones por contraste con las destinadas a edificios residenciales.

#### ARTICULO 36: FACHADAS

Los materiales de fachada dependerán de las características del núcleo donde se ubiquen y del uso del edificio, y mantendrán el carácter de la zona y a tal fin deberán presentar un aspecto continuo y ser predominante el blanco o colores claros. Se admite sin embargo la combinación de paredes pintadas con acabados en piedra de la zona.

Especialmente queda prohibido el uso de materiales cerámicos o azulejos de forma continuada en el revestimiento de fachadas, permitiéndose en su caso detalles aislados cuya superficie no exceda del 10% de la fachada.

Los zócalos en planta baja, en caso de establecerse, sólo se permiten en piedra natural y mortero liso a la tirolesa plana pintada. Se prohíbe especialmente el uso de terrazos y aplacados de mármoles para tal fin.

Por otra parte, el color de las fachadas en zonas de residencial deberá respetar los tonos claros (normalmente blanco) allí existentes. Por tanto queda prohibido el realizar conjuntos de viviendas que presenten aspecto multicolor. En general, se prohibirán tonos oscuros y disonantes con el entorno inmediato.

ARTURO ABRIL, RAFAEL ROMERO, arquitectos



47

### REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO. GRANADA

TÍTULO VIII: MOR. PART. PARA EL SUELO URBANO. ORDENANZAS: Edificación: Condiciones Generales

Las fachadas de los edificios, sean públicos o privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán estar "acabadas" y conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. Los armarios para contadores de electricidad y abastecimiento de agua deberán situarse en lugares que no perturben la composición de la fachada y/o diseñarse conjuntamente con la misma.

Todos los proyectos a realizar incluirán el estudio de fachadas colindantes. Al diseñar la fachada se tendrá en cuenta la altura de planta de las edificaciones colindantes, así como la disposición de impostas, cornisas, etc.

Al objeto de regular la incidencia que la composición de huecos, carpinterías, escaparates, materiales, etc.. de planta baja (correspondientes al uso comercial, de pequeños talleres, garajes, etc..) suponen a la composición general de las edificaciones, será obligatorio que en los planos de proyecto de obra nueva o de reforma del aspecto exterior se determinen las características formales y de tratamiento de las plantas bajas, que en todo caso deberán formar parte de la composición general de la fachada.

Las medianeras que queden descubiertas de forma permanente o temporal, serán tratadas como fachadas. Así mismo, en los casos en que una medianera sea pared delimitadora de zonas verdes, deberá realizarse un tratamiento de fachada.

#### ARTICULO 37: CUBIERTAS

La cubierta se diseñará en función de lo existente. De esta forma en el núcleo de Itrabo, la cubierta deberá ser inclinada en al menos el 75% de su superficie, pudiéndose acabar en teja o elementos similares.

Quedan expresamente prohibidas las cubiertas, sean inclinadas o planas, acabadas en chapas de fibrocemento, galvanizadas o similares, excepto en zonas industriales.

Todos los elementos a situar sobre la cubierta como castilletes, chimeneas, depósitos, antenas, etc... deberán ser recogidos en proyecto y tratados en forma que queden integrados en la edificación.

#### ARTICULO 38: PAISAJE.

Con el fin de conservar la estética del paisaje en algunos enclaves de los núcleos, en el caso de que existan muros de contención de tierras, estos deberán presentar escalonamientos mínimos de 0'70 m. de anchura por cada 4 metros de altura, donde obligatoriamente se colocarán plantas trepadoras y colgantes, debiendo así mismo cuidar el acabado (piedra,

ARTURO ABRIL, RAFAEL ROMERO, arquitectos

APROBACION DEFINITIVA

48

### REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE URBANISMO. GRANADA

TÍTULO VIII: MOD. PART. PARA EL SUELO URBANO. ORDENANZAS: Edificación: Condiciones Generales

enfoscados,...) de modo que evite impactos visuales negativos.

#### SECCION VIII: CONDICIONES GEOTECNICAS.

##### ARTICULO 39:

En general y para todos los terrenos edificables de este Término Municipal, habrá que tener en cuenta las condiciones y características geológicas y geotécnicas del subsuelo a la hora de efectuar el cálculo y ejecución de las cimentaciones de los edificios y justificarlo en la memoria del proyecto correspondiente.

#### SECCION IX: CAUCES Y BARRANCOS.

##### ARTICULO 40:

Como ya se explicitó en los Títulos III y IV de la Normativa Urbanística, en tanto no exista informe favorable al planeamiento aquí redactado por parte de la Confederación Hidrográfica del Sur de España, el otorgamiento de cualquier licencia que afecte a terrenos ubicados dentro de la franja de 100 m de policía de cauces, estará vinculada al informe previo de la Comisaría de Aguas de dicha Confederación Hidrográfica.

Por otra parte, será de dominio público la franja de anchura 5 m. desde la línea de aguas altas (o de máxima avenida, a deducir según el deslinde de cada cauce concreto) y consecuentemente la anchura de dicho cauce.

#### SECCION X: CARRETERAS.

##### ARTICULO 41:

Tal y como se especifica en el título III y IV de la Normativa Urbanística; en los tramos que discurren en suelo clasificado de urbano, en contacto con las carreteras existentes en el T.M., la separación de la línea de edificación a la arista exterior de explanación vendrá especificada en planos de Alineaciones y Rasantes a E: 1/2.000.

#### SECCION XI: EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION.

##### ARTICULO 42:

En los edificios que queden fuera de ordenación, no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen o incremento de su valor de expropiación, pero si las pequeñas reparaciones que exigieran la higiene, ornato y conservación del inmueble.

ARTURO ABRIL, RAFAEL ROMERO, arquitectos



49

**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE URBANISMO. GRANADA**  
TÍTULO VIII: POP. PART. PARA EL SUELO URBANO. ORDENANZAS: Edificación: Condiciones Generales

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

### SECCION XII: PROYECTOS

#### ARTICULO 43: JUSTIFICACION DE LAS ORDENANZAS.

Los proyectos que se redacten como desarrollo de estas Normas Urbanísticas y Ordenanzas, deberán justificar claramente el cumplimiento de los criterios expuestos en las secciones que componen este capítulo V, debiendo presentar el estado actual del terreno a edificar (en cuanto a rasantes, edificios colindantes, servicios urbanos, etc..) tal que haga posible la comprobación de los parámetros oportunos previo a la concesión de licencia.

#### ARTICULO 44: CASOS ESPECIALES.

Cuando por las características y condiciones del terreno a edificar o de los edificios colindantes no sea posible el cumplir exhaustivamente lo especificado en este capítulo V, se podrán alterar de forma sensible, para lo cual habrá de redactarse un Estudio de Detalle para un ámbito que permita valorar la justificación y alternativas a lo aquí establecido, respecto al propio edificio en sí como a las edificaciones del entorno.

ARTURO ABRIU, RAFAEL ROMERO, arquitectos



50

**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE URBANISMO. GRANADA**  
TÍTULO VIII: NOR. PART. PARA EL SUELO URBANO. ORDENANZAS: Edificación; Usos



### **CAPÍTULO VI**

#### **EDIFICACION: USOS**

##### **ARTICULO 1: OBJETO.**

Este capítulo tiene por objeto establecer la regulación de los distintos usos contemplados por la Revisión de las Normas Subsidiarias en orden a sus condiciones generales de emplazamiento e implantación y a sus específicas condiciones particulares, así como indicar los criterios de compatibilidad.

##### **ARTICULO 2: CLASIFICACION.**

Los usos de la edificación se clasifican en los siguientes grupos, que llamaremos genéricos:

- I) Uso "residencial"
- II) Uso "industrial"
- III) Uso "equipamientos" o "servicios".

Dentro de los USOS EQUIPAMIENTOS O SERVICIOS y debido al carácter público que presentan, se engloban los siguientes:

- Uso "terciario" (comercial,...)
- Uso "Institucional"
- Uso "Equipamiento comunitario" (cultural, religioso, docente, recreativo, deportivo...)
- Uso "Espacios libres"
- Uso "Comunicaciones y Transporte"
- Uso "Infraestructuras"

##### **ARTICULO 3: USO RESIDENCIAL.**

Se divide en dos categorías: categoría primera (vivienda unifamiliar) y categoría segunda (vivienda plurifamiliar); definidas en el capítulo VIII de este Título.

##### **ARTICULO 4: USO INDUSTRIAL.**

Se establece la clasificación en cuanto a características y posibilidades de situación, no solamente de las industrias propiamente dichas, sino en general, de todas las instalaciones actividades o actuaciones comprendidas en los Anexos Primero, Segundo y Tercero de la Ley de Protección Ambiental, en aras a la necesaria "prevención ambiental". Ello se llevará a cabo a partir de la propia Ley y de sus disposiciones de desarrollo, de Informe Ambiental de Evaluación de Impacto Ambiental, de Informe Ambiental de Caracterización Ambiental, dependiendo del encuadre en los Anexos primero, segundo o tercero, respectivamente, de la Ley de 10 de Octubre de 2002, de 10 de Octubre de 2002.



**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE URBANISMO, GRANADA**  
TÍTULO VIII: NOR. PART. PARA EL SUELO URBANO. ORDENANZAS: Edificaciones Usos

Así mismo, y respecto a la Calidad Ambiental, se deberá respetar lo estipulado en los Reglamentos de la Calidad del Aire y de Residuos Sólidos.

A todos los efectos y, especialmente en lo relativo a las características definitorias de la calificación de estas actividades, se considerará de obligado cumplimiento lo establecido en los Anexos de la referida Ley de Protección Ambiental y sus reglamentos.

Las actividades mencionadas se clasifican en cuatro categorías: categoría primera (actividades sin molestia para la vivienda), categoría segunda (actividades molestas compatibles con la vivienda), categoría tercera (actividades molestas incompatibles con la vivienda), y categoría cuarta (actividades nocivas, insalubres o peligrosas, incompatibles con núcleos residenciales, y que se deberán localizar a cierta distancia de cualquier núcleo existente, en función de la Evaluación de Impacto Ambiental que se redacte.

Se definirán en el capítulo IX del presente título.

**ARTICULO 5: USO EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS.**

En este uso se ubican toda la serie de edificaciones que van dirigidas al público en general, sean de propietarios particulares o de la administración.

Se divide en las siguientes clases y subclases:

**\* Residenciales (RS).**

- Hoteles, Moteles, Pensiones (RS1).
- Residencias Comunitarias (RS2).

**\* Comerciales (CM).**

- Mataderos. (CM1).
- Grandes almacenes, Hipermercados, Edificios Comerciales y de Oficinas (CM2).
- Mercados, Supermercados (CM3).
- Garajes (CM4).
- Comercios de uso diario, Oficinas y Despachos (CM5).

**\* Institucional (IS)**

- Centro administrativo (IS1)
- Local de servicios institucionales (IS2)

**\* Culturales (CU).**

- Palacios de Congresos (CU1)
- Auditorios (CU2)
- Museos, salas de exposición, bibliotecas (CU3).

ARTURO ABRIL, RAFAEL ROMERO, arquitectos



52

**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE URBANISMO. GRANADA**  
 TÍTULO VIII: SOB. PART. PAPA EL SUELO URBANO, ORDENANZAS: Edificación: usos

- Local de actividades socio-culturales (CU4)

**\* Religiosas (RL).**

- Templos Parroquiales (RL1).
- Iglesias, conventos (RL2).
- Anexos parroquiales o eclesiásticos (RL3).

**\* Asistenciales (AS).**

- Hospitales, Ambulatorios (AS1).
- Consultorios (AS2).
- Clínicas (AS3).
- Casas de Socorro (AS4).

**\* Docentes (DC).**

- Centros de enseñanza superior (DC1).
- Centros de enseñanza media (DC2).
- Escuelas y colegios públicos (DC3).
- Guarderías (DC4).
- Academias (DC5).

**\* Recreativos (RC).**

- Estadios (RC1).
- Plaza de Toros, Doma animales, Hípica (RC2).
- Salas de Espectáculos, de juegos, Cines (RC3).
- Discotecas (RC4)
- Bares, restaurantes (RC5).
- Pubs (RC6)

**\* Deportivos (DP).**

- Aeródromos y Helipuertos (DP1).
- Centros Polideportivos (DP2).
- Instalaciones deportivas descubiertas (DP3).

**\* Espacios Libres (EL)**

- Jardines y plazas (EL1)
- Areas de juego (EL2)
- Itinerarios y Areas Peatonales (EL3)

**\* Comunicaciones y Transportes (CT)**

- Instalación Terminal (CT1)
- Local de Servicios (CT2)

**\* Infraestructuras (IN)**

- Instalación General (IN1)
- Local de Servicios (IN2)

La descripción y características de estos "usos de equipamientos y servicios" están definidos en los capítulos X y XI, del presente Título.



REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO. GRANADA  
TÍTULO VIII: NOR. PART. PARA EL SUELO URBANO. ORDENANZAS: Edificación: Usos



**ARTICULO 6: USOS COMPATIBLES.**

Se distribuyen según el cuadro siguiente:

CUADRO DE COMPATIBILIDADES DE USOS

CATEGORIA	ZONIFICACION	USO RESIDENCIAL	USO INDUSTRIAL	USO EQUIP/SERVIC.
SUELO URBANO	RESIDENCIAL "Núcleo" y "exterior"	1ª - 2ª	1ª - 2ª	RS CM2 a CM5 IS CU RL AS DC RC3 a RC5 DP2 y DP3 EL CT IN
	INDUSTRIAL General		1ª, 2ª, 3ª	CM1 y CM2 AS4 DC5 RC DP EL CT IN
SUELO URBANIZABLE	RESIDENCIAL	2ª	1ª	RS CM2 a CM5 IS CU RL AS DC RC3 a RC5 DP2 y DP3 EL CT IN
SUELO NO URBANIZABLE	PROTECCION RURAL			

La zonificación determinada en cada parcela indica un uso genérico para la misma (residencial ó industrial), que tendrá que darse en al menos el 60% de la superficie construida a colmar en ella, constituyendo de esta forma el uso principal o característico. En el caso de que se determine como equipamiento/servicios, el uso característico será el 100%.



ARTURO ABRIL, RAFAEL ROMERO, arquitectos

54

**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE URBANISMO, GRANADA**

TÍTULO VIII: MOR. PART. PARA EL SUELO URBANO. ORDENANZAS: Edificación: Condiciones Higiénico-Sanitarias y de Diseño

**CAPÍTULO VII**

**EDIFICACION. CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS Y DE DISEÑO**

**SECCION I: DE LAS VIVIENDAS.**

**ARTICULO 1: VIVIENDA EXTERIOR.**

La condición para que una vivienda se considere como tal y por tanto habitable es que sea considerada "vivienda exterior". Para ello, si es de tres dormitorios, deberá tener al menos dos habitaciones habitables o vivideras (salón, dormitorios, estancia), dando a una calle o a un patio de dimensión 2/3 partes de la altura del edificio y como mínimo 8 m. No obstante, si el programa de la vivienda es de dos dormitorios o menos, solamente será una habitación vividera la que deberá cumplir el requisito anterior.

**ARTICULO 2: CONDICIONES HIGIENICAS.**

Las viviendas deberán cumplir las condiciones higiénicas mínimas que ha continuación se detallan:

\* Toda vivienda familiar se compondrá como mínimo, de cocina, un cuarto de estar, un dormitorio de dos camas y un aseo, debiendo de tener siempre en cuenta la relación entre la capacidad de la vivienda y el número de sus moradores.

\* Las habitaciones serán independientes entre sí de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio. Tampoco se permitirá el acceso directo desde cocina o estancia a baño o aseo.

\* Toda pieza habitable o vividera (salón-dormitorios-estancias) tendrá ventilación directa al exterior por medio de un hueco con superficie no inferior al 15% (practicable el 10%) de la superficie de la planta. Para las piezas no habitables o vivideras (cocina, baños,...), este hueco de ventilación puede ser de hasta la mitad; o incluso forzado en el caso de baños.

Cuando la pieza se ventile a través de una galería, no podrá servir esta de dormitorio y la superficie total del hueco de ella no será inferior a 1/3 de su fachada, y la ventilación entre galería y habitación será como mínimo la fijada en el caso anterior.



**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE TRABAJO. GRANADA**

TÍTULO VIII: HOR. PART. PARA EL SUELO URBANO. ORDENANZAS: Edificación: Condiciones Higiénico-Sanitarias y de Bienestar.

\* Opcionalmente, en edificaciones cuya capacidad y tipos de construcción ofrezcan garantía de eficacia y presenten dificultades para la ventilación directa de aseos y baños, se autoriza el uso de chimeneas de ventilación que cumplan las siguientes condiciones:

Saliente de 1,00 m. por encima de la cubierta, con acabado a modo de chimenea, comunicación interior directa que asegure la renovación de aire y sección suficiente para facilitar la limpieza.

\* Los patios y patinillos que proporcionen luz y ventilación a cocinas y aseos serán siempre abiertos, (sin cubrir en ninguna altura), con piso impermeable y desagüe adecuado con recogida de aguas pluviales, sumidero y sifón aislador. No obstante, cuando se trate de edificios industriales, comerciales o públicos, podrá tolerarse el que se cubran los patios hasta la altura de la primera planta, los patios serán de forma y dimensiones para poder inscribir un círculo cuyo diámetro sea de 3 m. como mínimo.

\* Las dimensiones mínimas de las distintas habitaciones serán las siguientes:

- Dormitorio de una cama 6 m<sup>2</sup> de superficie.
- Dormitorio de matrimonio o de 2 camas 8 m<sup>2</sup> de superficie.
- Cuarto de estar de 12 m<sup>2</sup>.
- Cocina de 3,5 m<sup>2</sup>.
- Aseo de 1,5 m<sup>2</sup>.
- Si la cocina y cuarto de estar constituyen una sola pieza esta tendrá una dimensión mínima de 14 m<sup>2</sup>.
- La anchura mínima del pasillo será de 0.80 m. salvo en la parte correspondiente a la entrada en la vivienda, cuya anchura se elevará a 1 m.
- La altura libre de todas las habitaciones, medida del pavimento al techo no será menor a 2.50 m. en el medio urbano, pudiendo descender a 2.20 m. en las casas ubicadas en los núcleos rurales.

\* Los pisos inferiores de los edificios destinados a vivienda estarán aislados del terreno natural mediante una cámara de aire o una capa impermeable que proteja de las humedades del suelo.

\* Solo se podrán autorizar viviendas en nivel inferior al de la calle, de manera parcial, en terreno situado en el medio urbano cuando cumplan las siguientes condiciones:

- Aislamiento del terreno natural por cámara de aire o capa impermeable de 0.20 m. de espesor mínimo.
- Impermeabilización de muros y suelos mediante empleo de morteros y materiales hidrófugos adecuados.

**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE TRABAJO. GRANADA**

TÍTULO VIII: NOR. PART. PARA EL SUELO URBANO, ORECNANTAS: Edificación: Condiciones Higienico-Sanitarias y de Hísp.

- Iluminación directa en todas las habitaciones, teniendo esta como mínimo la mitad de la altura de la habitación, pavimentación impermeable del terreno circundante en una faja de altura de un metro adosada a los muros de la fachada.

\* Las escaleras tendrán una anchura mínima de 0.85 m. en viviendas unifamiliares. En edificios de viviendas, la anchura libre mínima aumentará a 1.00 m., debiendo recibir luz y aireación directa de al menos 1 m<sup>2</sup> de superficie de hueco que dará a un patio de dimensiones mínimas de 3x3 m. Se admite la iluminación cenital por medio de lucernarios cuya superficie mínima será de 2/3 de la planta de la caja de escalera. En este caso el ojo de la escalera tendrá una dimensión mínima tal que se inscriba un círculo de 1.00 m. de diámetro. No se admitirán mesetas compartidas y deberán cumplir la NBE-CPI 96 o normas posteriores en lo que les sea de aplicación.

\* Las aguas negras procedentes de las viviendas deberán recogerse en tuberías impermeables y ser conducidas por estas al exterior del inmueble. Será obligatorio el acometer a la red general de alcantarillado las aguas negras de las viviendas.

\* Cuando no exista alcantarillado o la vivienda se halle en núcleo a mayor distancia de las indicadas en el punto anterior, se atenderá a lo dispuesto en la sección V de este capítulo VII.

\* En las viviendas que tengan como anexo cualquier local de uso distinto, estos deben aislarse de aquellas, teniendo entrada independiente.

\* En todo edificio destinado a vivienda, por el tipo de construcción adaptado y materiales empleados se asegurará el aislamiento térmico y acústico según las normas básicas de obligado cumplimiento.

**ARTICULO 3: OTRAS CONDICIONES**

Se deberán cumplir las siguientes prescripciones particulares:

- \* Abastecimiento de agua y saneamiento.

Todo edificio de viviendas deberá tener en su interior agua corriente potable. Las viviendas tendrán una dotación mínima de 210 o 350 litros/habitante/día dependiendo de su situación. Así mismo, contarán con red de saneamiento entroncada con la red municipal.



### REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO. GRANADA

TÍTULO VIII: NOR. PART. PARA EL SUELO URBANO. ORDENANZAS: Edificación: Condiciones Higiénico-Sanitarias y de Diseño

#### \* Suministro de energía eléctrica.

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

#### \* Protección contra la humedad.

En toda la vivienda y como medida mínima de protección contra la humedad, el piso inferior deberá estar separado del terreno natural por una capa de aire o de hormigón de 10 a 15 cm. de espesor como mínimo.

#### \* Aislamiento térmico.

Los aislamientos térmicos de que se doten a las viviendas deberán reunir las siguientes condiciones: bajo coeficiente de conductibilidad térmica, incombustibilidad, ser inatacable para roedores y artrópodos, que no se destruya con las vibraciones, ni se asiente con el tiempo, que sea neutra y de composición química constante para que no ataque a las canalizaciones, ni armaduras metálicas, con las que pueda ponerse en contacto, no tengan olor alguno, ni influencia nociva sobre el organismo, ni produzca sensibilizaciones.

#### \* Aislamiento acústico.

Las viviendas deberán estar provistas de sustancias absorbentes para la recepción acústica que pueden ser: de placas rígidas porosas, de placas flexibles de fieltro o a base de revestimientos de sustancias fibrosas.

En los inmuebles destinados a vivienda no se permitirá la instalación de ninguna máquina o aparato cuya emisión sonora exceda de los decibelios (Db) admitidos por la NBE-CA-88.

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

#### \* Protección contra el fuego:

Toda edificación deberá estar protegida del riesgo de incendio y a tal efecto cumplirá lo especificado en la NBE-CPI96.

#### \* Accesibilidad:

Así mismo, se deberá cumplir lo establecido en el Decreto 72/1.992 referente a las Normas Técnicas para la accesibilidad y Eliminación de Barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el Transporte en Andalucía.



**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO. GRANADA**

TÍTULO VIII: NOR. PART. PARA EL SUELO URBANO. ORDENANZAS: Edificación: Condiciones Higiénico-Sanitarias y de Diseño

**ARTICULO 4: ASCENSORES**

En edificios plurifamiliares donde la altura a salvar para acceder a alguna vivienda sea superior a 10'00 m., será obligatoria la instalación de ascensores en número y forma determinado por las normas existentes al respecto.

**SECCION II: DE LAS ACTIVIDADES Y ACTUACIONES QUE REQUIERAN PROTECCION AMBIENTAL.**

**ARTICULO 5: GENERALIDADES.**

El conjunto de actividades que merecen esta denominación por sus características, están reguladas básicamente por los Anexos Primero, Segundo y Tercero de la Ley de Protección Ambiental. (Ley 7/1.994 del 18-5-1.994 del Parlamento de Andalucía).

De ahí que la normativa a aplicar en este Término Municipal de Itrabo será la que establece dicha Ley, quedando relacionadas las actuaciones a realizar en los tres Anexos referidos:

- Para el Anexo Primero: actuaciones que requieren Evaluación de Impacto Ambiental, quedando reguladas por el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Andaluza. (Decreto nº 292/1.995 de la Consejería de Medio Ambiente).
- Para el Anexo Segundo: actuaciones que requieren Informe Ambiental, quedando reguladas por el Reglamento de Informe Ambiental de la Comunidad Andaluza (Decreto nº 1923/1.996 de la Consejería de Medio Ambiente).
- Para el Anexo Tercero: actuaciones que requieren Calificación Ambiental, quedando reguladas por el Reglamento de Calificación Ambiental de la Comunidad Andaluza. (Decreto nº 297/1.997 de la Consejería de Medio Ambiente).

Así mismo, y respecto a la Calidad Ambiental se respetarán las regulaciones de los Reglamentos de la Calidad del Aire (Decreto nº 74/1.996 de la Consejería de Medio Ambiente) y de Residuos Sólidos de la Comunidad Andaluza (Decreto nº 283/1.995 de la Consejería de Medio Ambiente) así como de la orden en Materia de Medición, Evaluación y Valoración de la Calidad del Aire de la Comunidad Andaluza (Decreto nº 283/1.995 de la Consejería de Medio Ambiente).



**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO. GRANADA**

TÍTULO VIII: HOR. PART. PARA EL SUELO URBANO. ORDENANZAS: Edificación: Condiciones Higiénico-Sanitarias y de Diseño

**SECCION III: DE LOS EDIFICIOS PUBLICOS.****ARTICULO 6:**

En este tipo de edificios, independientemente de la normativa a aplicar por aplicación de estas Ordenanzas, se deberá tener en cuenta las normativas específicas que las regulen en función de su uso, actividades, características, etc...

**SECCION IV: DE LOS GARAJES****ARTICULO 7: DOTACION.**

La dotación de plazas de aparcamientos dependerá del uso del edificio principal al cual se quiera dotar.

De este modo se establece:

- para edificios de viviendas: 1 plaza por vivienda ó 150 m<sup>2</sup> de superficie edificada.
- para viviendas unifamiliares: 1 plaza por vivienda ó 150 m<sup>2</sup> de superficie edificada. En caso de viviendas aisladas, la dotación será de 1 plaza por vivienda ó 150 m<sup>2</sup> de superficie edificada.
- para edificios industriales: 1 plaza cada 150 m<sup>2</sup> de superficie edificada.
- para edificios equipamientos o de servicios: 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie edificada.

**ARTICULO 8: SALVEDAD DE DOTACION**

En edificios enclavados en parcelas en las que no sea posible inscribir un círculo de diámetro mínimo 10 metros no será exigible la dotación de plazas de aparcamiento.

Así mismo, se permitirá menor número de plazas de aparcamiento de los exigibles según el artículo anterior, si no es posible su ubicación en una planta completa del edificio principal, siempre que esta ocupe la totalidad de dicha parcela.

**ARTICULO 9: DIMENSIONES.**

Las plazas de aparcamiento tendrán dimensiones mínimas de 2'20 x 4'50 m. El número de coches en el interior de los garajes no podrá exceder del correspondiente a una superficie de 20 m<sup>2</sup> útiles por coche. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figura en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de licencias de construcción, instalación, funcionamiento y apertura. Los accesos, pasillos y pasos permanentemente libres y convenientes, siendo los pasillos para acceso a plazas de aparcamientos, de ancho

ARTURO ARRIL, RAFAEL ROMERO, arquitectos



60

**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO, GRANADA**

TÍTULO VIII: SOC. PART. PARA EL SUELO URBANO. ORDENANZAS: Edificación: Condiciones Higiénico-Sanitarias y de Diseño.

mínimo 4'00 m. La altura libre de las plantas destinadas a garajes nunca será inferior a 2'20 m.

**ARTICULO 10: ACCESOS Y RAMPAS.**

Las rampas de acceso, cuando sean rectas, no sobrepasarán una pendiente del 18% y cuando sean curvas del 14%, medida en el eje. La anchura mínima será de 3 m. con el sobreechanco necesario en las curvas; su radio de curvatura será superior a 5 m. medido también en el eje.

Los garajes de cualquier edificio (salvo los de viviendas unifamiliares) y sus establecimientos y locales anejos dispondrán de un espacio mínimo de acceso de 3 m. de ancho y 4 m. de fondo mínimo, con piso "prácticamente horizontal" (se entiende que con pendiente no mayor del 5%), en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad.

**ARTICULO 11: COMUNICACIONES.**

El garaje podrá comunicarse con la escalera, ascensor, cuartos de calderas, salas de máquinas, cuartos trasteros o locales destinados a otros usos autorizados dentro del inmueble cuando éstos tengan acceso propio independiente del garaje y dispongan de un vestíbulo adecuado de aislamiento, sin perjuicio de lo señalado en la NBE-CPI96 o normas posteriores respecto al aislamiento funcional de estos recintos.

**ARTICULO 12: VENTILACION**

La ventilación, natural o forzada, estará proyectada con la amplitud suficiente para impedir la acumulación de vapores y gases nocivos y deberá realizarse de manera que el número de renovaciones/hora de aire y gases del ambiente del garaje sea necesario para cumplir la reglamentación específica que le sea de aplicación.

**ARTICULO 13: VIVIENDAS UNIFAMILIARES.**

Los garajes de las viviendas unifamiliares tendrán las dimensiones y alturas referidas en los artículos anteriores. Sin embargo, se admiten rampas a partir de 2'70 m. de anchura, con pendientes de hasta el 25% y sin necesidad de disponer del espacio de acceso "prácticamente horizontal" definido anteriormente.

En cuanto a ventilación, protecciones contra incendios, etc., se estará a lo dispuesto en la reglamentación vigente en cada caso.

ARTURO ABRIL, RAFAEL ROMERO, arquitectos



61

**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE TRABAJO. GRANADA**

TÍTULO VIII: NOR. PART. PARA EL SUELO URBANO. ORDENANZAS: Edificación: Condiciones Higiénico-Sanitarias y de Diseño

**SECCION V: DE LOS ELEMENTOS TECNICOS.**

**ARTICULO 14: ABASTECIMIENTO DE AGUA.**

Un abastecimiento hídrico bien concebido deberá satisfacer, tanto en calidad como en cantidad, las necesidades de los usuarios: fijadas en la legislación existente en la materia en un mínimo que oscila entre 210 y 350 litros de dotación media por habitante y día para una población de este tipo aunque debe ser aspiración municipal, incrementar todo lo posible éstas cifras.

La captación para el abastecimiento de aguas puede hacerse por aguas de lluvia, aguas profundas (fuentes y pozos) y aguas superficiales (ríos, pantanos y embalses).

**ARTICULO 15: AGUA DE LLUVIA.**

Recogida en depósitos que deberán reunir los requisitos siguientes:

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

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

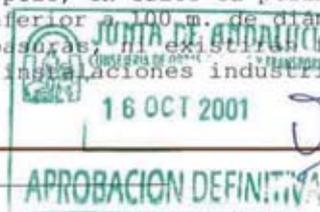
**ARTICULO 16: AGUAS PROFUNDAS O SUBTERRANEAS.**

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

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

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

ARTURO ABRIL, RAFAEL ROMERO, arquitectos



62

### REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE URBANISMO. GRANADA

TÍTULO VIII: NORM. PART. PARA EL SUELO URBANO. ORDENANZAS: Edificación: Condiciones Higiéni-co-Sanitarias y de Diseño

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

#### ARTICULO 17: AGUAS SUPERFICIALES.

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

Si las conducciones son forzadas el agua circula a presión y son de forma tubular, en ellas la velocidad del agua no deberá ser inferior a 0,5 m./sg. ni superior a 1,5 m./sg. para evitar estancamientos y excesivo desgaste de material.

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

Estos depósitos deberán estar cubiertos y protegidos tanto del excesivo calor en verano como de la congelación en invierno.

Para que la presión dentro de la red no se reduzca o se haga negativa habrá que tener en cuenta el "caudal máximo instantáneo" que es 2,4 veces la media de gasto por unidad de tiempo.

#### ARTICULO 18: DEPURACION DE AGUAS.

La depuración del "agua de consumo humano" para convertirla en microbiológicamente inofensiva pasa por dos etapas: las llamadas etapa física y etapa química.

La frecuencia del análisis de las aguas de bebida será como mínimo de dos semanas: llevándose la vigilancia del análisis a cargo de los técnicos municipales junto al jefe de sanidad local.

#### ARTICULO 19: POZOS NEGROS Y FOSAS SEPTICAS.

No se permitirán en Suelo Urbano clasificado como tal en la presente Rev. N.N.S.S. En las edificaciones existentes que lo tengan deberá tenderse a eliminarlos ya que este tipo de depuración sólo se autoriza en Suelo No Urbanizable.

ARTURO ABRIL, RAFAEL ROMERO, arquitectos



### REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE TRABAJO. GRANADA

TÍTULO VIII: NOR. PART. PARA EL SUELO URBANO. ORDENANZAS: Edificación: Condiciones Higiénico-Sanitarias y de Diseño

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

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

Deben instalarse en un plano más bajo que la vivienda, a unos 50 m. de distancia mínima de los pozos de agua potable y a 10 m. por lo menos de los cimientos de las viviendas; si los suelos son calizos o arcillosos que al secarse se fisuran es imprescindible utilizar los impermeabilizantes o distanciarlos 100 m. de los elementos antes descritos.

El sistema de evacuación recomendado para aquellas viviendas donde no sea posible llegar con los sistemas de alcantarillado, constará de los siguientes elementos:

- Alcantarillado del edificio.
- Depósito de sedimentación de uno o varios compartimentos horizontales.
- Sistema de evacuación al subsuelo a través de pozos filtrantes, zanjas de arena filtrante.

### ARTICULO 20: DISPOSICION COMUN A TODAS LAS NORMAS DE HIGIENE.

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

Así mismo se tendrán que respetar las normas que sobre esta materia dicte el organismo competente que depende de la Junta de Andalucía.

ARTURO ABRIL, RAFAEL ROMERO, arquitectos



64

**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO. GRANADA**

TÍTULO VIII: HOR. PART. PARA EL SUELO URBANO. ORDENANZAS: Edificación; Condiciones Particulares del uso residencial

### **CAPITULO VIII**

#### **EDIFICACION: CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RESIDENCIAL**

##### **ARTICULO 1: DEFINICIONES.**

Se establecen las siguientes categorías:

**Categoría primera.-** Vivienda unifamiliar, definida como aquella que corresponde al alojamiento familiar en vivienda situada sobre parcela independiente y exclusiva (aún cuando no se materialice esta segregación) en tipologías de edificación aislada o agrupada horizontalmente con otras edificaciones del mismo o distinto uso. Contará con acceso independiente desde la vía pública o desde espacios mancomunados.

Las viviendas unifamiliares se podrán disponer "exentas o aisladas" o en "agrupación", entendiéndose por tal la unión o adosamiento de dos o más viviendas unifamiliares.

**Categoría segunda.-** Vivienda plurifamiliar, definida como aquella que en su edificación encierra acceso común para varias viviendas, pudiendo disponer de otros elementos comunes a ellas.

##### **ARTICULO 2: USOS COMPATIBLES.**

Según se define en el cuadro del capítulo VI de este título.

##### **ARTICULO 3: ZONIFICACION.**

Se ha definido una única ordenanza residencial para todo el núcleo de Itrabo, denominada RESIDENCIAL NUCLEO.

En la ficha Ordenanza, se definen pormenorizadamente las características de la misma.

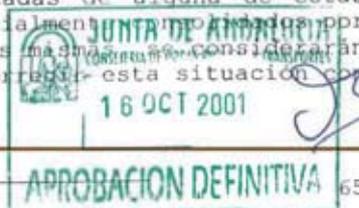
En el S.U.B. se ha definido una ordenanza, también de carácter residencial denominada "Exterior" especificada en el Título V de la Normativa Urbanística.

##### **ARTICULO 4:**

Este tipo de ordenación se extiende a todo el suelo urbano zonificado como tal por la Rev. NN.SS. y representado en el plano de "Clasificación y Calificación de suelo" a escala 1:2.000.

Aquellas edificaciones calificadas de alguna de estas formas y que estuvieren total o parcialmente fuera de ordenación, tendiéndose a corregir esta situación con soluciones futuras.

ARTURO ABRIL, RAFAEL ROMERO, arquitectos



REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO. GRANADA  
TÍTULO VIII: NOR. PART. PARA EL SUELO URBANO. ORDENANZAS: Edificación: Condiciones de Particularidad: residencial



### ARTICULO 5: AUMENTO DE EDIFICABILIDAD

Así mismo, cuando por el tamaño de la parcela catastral existente en el momento de la aprobación definitiva de la presente Revisión de las Normas Subsidiarias, no se consiga edificabilidad suficiente para poder construir una vivienda (por motivo de la aplicación de las ordenanzas propuestas por esta Rev. NN.SS.), se admitirá un aumento de la ocupación propuesta, hasta conseguir al menos 100 m<sup>2</sup> construidos, siempre que se respeten las demás condiciones de patios, retranqueos...

### ARTICULO 6: USO CARACTERISTICO.

El uso característico de este tipo de ordenación, que será al menos del 60 % del total edificable en la parcela, es el de residencial (en vivienda unifamiliar o plurifamiliar).

### ARTICULO 7: CAMBIO DE USO.

Para implantaciones de otros usos que no mantengan este porcentaje del uso característico residencial, previo al proyecto de edificación se tendrá que tramitar un Expediente de Cambio de Uso, que una vez aprobado, posibilitará la implantación de cualquier otro uso, siempre que sea compatible (según el cuadro de compatibilidades de usos, del Cap. VI de este título) con el residencial de cada zona. Se tramitará de forma análoga a los Estudios de Detalle.

Para el cambio de uso de una parcela se justificará que en la manzana se sigue manteniendo dicho uso característico. Para el cambio de uso de una manzana se justificará que es en la "zona" completa donde se mantiene. Por "zona" se entiende un área con igual calificación urbanística, en este caso todo el núcleo urbano.

### ARTICULO 8: ALINEACIONES Y RASANTES.

Son las marcadas con carácter de obligatorias en los planos de "Ordenación Física. Alineaciones", a escala 1/2.000.

### ARTICULO 9: FRANCIAMIENTO DE LAS EDIFICACIONES.

No se admitirá la edificación de grupos de viviendas cuya longitud en cualquiera de sus lados supere los 50 metros, debiendo prever fraccionamientos que lo eviten.

La separación entre los distintos grupos deberá ser al menos de 3 metros.

ARTURO ARRIL, RAFAEL ROMERO, arquitectos



**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE URBANISMO. GRANADA**

TÍTULO VIII: NOR. PART. PARA EL SUELO URBANO. ORDENANZAS: Edificación: Condiciones Particulares de Edificación residencial

**ARTICULO 10: ACTUACIONES EN CONJUNTO.**

Se permite realizar un conjunto de viviendas unifamiliares agrupadas entre sí o aisladas dentro de una superficie determinada y con una composición libre, así como un ajardinamiento y ordenación común, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) El número máximo de viviendas a edificar no será superior al 120% de la división de la superficie de la parcela total entre la superficie de parcela mínima.
- b) El área libre de edificación deberá quedar vinculada como calles de acceso, ajardinamiento de mayor o menor privacidad o zona deportiva común de todas las edificaciones siendo las posibles calles existentes de carácter "privado". Dicha área libre deberá constituirse en un mismo espacio en al menos el 20% de la superficie de la parcela total.
- c) Sobre dicha área libre de edificación no se permitirá ninguna actuación edificatoria que sobrepase los aprovechamientos permitidos para las "zonas verdes" de estas ordenanzas.
- d) Se permiten sólo en caso de edificar con tipología de vivienda unifamiliar, debiendo las edificaciones separarse entre sí no menos de 4 metros en caso de no adosarse, y siendo el número máximo de viviendas adosadas de 4.

Para la ordenación de este tipo de actuaciones en conjunto se incluirá un Estudio de Detalle que defina el carácter de los espacios diseñados y ordenará los volúmenes.

**ARTICULO 12: EDIFICACIONES POR FASES**

En caso de pretender la edificación faseada de un conjunto de edificios, se deberán aportar planos de la ordenación de dicho conjunto, especificando las fases a acometer y su tiempo estimado.

**ARTICULO 13: FICHAS-ORDENANZAS. RESIDENCIALES**

Como se especificó en el artículo 3 de este capítulo VIII, se han definido una única zona de ordenación residencial, de la cual se aporta ficha de las ordenanzas:



## REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE URBANISMO, GRANADA

TÍTULO VIII: NOR. PART. PARA EL SUELO URBANO. ORDENANZAS: Edificación: Condiciones particulares del uso residencial

## RESIDENCIAL NUCLEO

- \*USOS..... Residencial plurifamiliar ,unifamiliar y compatibles. [1]
- \*TIPOLOGIA..... Edificación plurifamiliar alineada..
- \*PARCELA MINIMA..... Edificación unifamiliar exenta alineada o agrupación. [2]  
100 m<sup>2</sup> (frente mínimo de 5,5 m), o la parcela catastral en el momento de la aprobación definitiva de esta Rev. NN.SS. No se permitirá más de una vivienda unifamiliar por parcela en caso de parcelar. Si no se realiza parcelación , se puede realizar una "actuación de conjunto". [3]
- \*ALTURAS..... 3 plantas y/o 9,00 m. Se permite edificar sobre la altura reguladora [4]
- \*OCUPACIÓN..... En todas las plantas hasta el 100% siempre que se cumplan las condiciones de patios e higiénico-sanitarias según los usos a edificar.  
Sobre la altura reguladora será en función del diseño del edificio, cumpliendo lo especificado para estos. [5]
- \*SEPARACION A LINDEROS. - A vía pública: se permiten siempre que no se dejen medianeras vistas y se realice un tratamiento de fachada al cerramiento o cerca.  
- A colindantes: se permiten con un mínimo de 3 m , debiendo realizar un tratamiento de fachada al cerramiento o cerca. [6]
- \*EDIFICABILIDAD..... La resultante de las demás condiciones de ordenación. [7]
- \*PATIOS..... Superficie mínima 9 m<sup>2</sup> y función de su altura H. [8]
- \*VUELOS..... - Cerrados: no se permiten.  
- Abiertos: se permiten en calles de anchura no menor de 3 m.  
La longitud no excederá del 60% de la longitud de la fachada, siendo el vuelo menor del 10% del ancho de la calle, con un máximo de 0,75 m [9]
- \*APARCAMIENTOS..... Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por vivienda o 150 m<sup>2</sup> construidos en el interior de la parcela. [10]
- \*OTROS..... Se respetarán las condiciones estéticas, geotécnicas, de tratamiento de bajos, de cercas, así como los impuestos por las legislaciones concurrente en función de sus respectivas competencias. [11]

\* CONSTRUCCIONES ESCALONADAS: en este caso, la ocupación en planta baja podrá ser del 100%, en planta primera no superará el 85% y en planta segunda no superará el 70%; siempre cumpliendo el artículo referente a la "altura reguladora" de esta Rev. N.N.S.S

- [1] Usos compatibles definidos en cap. 6°.
- [2] Condiciones particulares uso residencial en cap. 8°.
- [3] Actuaciones en conjunto en cap. 8°.
- [4] Alturas en sección 2ª del cap. 5°.
- [5] Patios en sección 4ª del cap. 5°.  
Condiciones higiénico-sanitarias y de diseño en cap. 7°.
- [6] Separación a linderos en sección 4ª del cap. 5°.
- [7] Aprovechamientos en sección 3ª del cap. 5°.
- [8] Entrantes, salientes y patios en sección 4ª del cap. 5°.
- [9] Vuelos en sección 4ª del cap. 5°.
- [10] Garajes en sección 4ª del cap. 7°.  
Definición de suelo no edificable en cap. 4°.
- [11] Condiciones estéticas en sección 7ª del cap. 5°.  
Demás condiciones en las secciones 6ª a 11ª del cap. 5°.

Todos los capítulos se refieren al Título VII



ARTURO ABRIL, RAFAEL ROMERO, arquitectos

68

**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE URBANISMO. GRANADA**

TÍTULO VIII: NOR. PART. PARA EL SUELO URBANO. ORDENANZA: EDIFICACIÓN: Condiciones Particulares del Uso Industrial

**CAPÍTULO IX**

**EDIFICACION: CONDICIONES PARTICULARES DEL USO INDUSTRIAL**

**ARTÍCULO 1: USO DE LA INDUSTRIA.**

En este artículo se establece la clasificación en cuanto a características y posibilidades de situación no solamente de las industrias propiamente dichas, sino, en general, de todas las instalaciones y actuaciones afectadas por la Ley de Protección Ambiental (Ley 7/1.994 del 18-5-1.994 del Parlamento de Andalucía) y sus Reglamentos: De Evaluación de Impacto Ambiental, De Informe Ambiental, De Calificación Ambiental, De la Calidad del Aire y De Residuos Sólidos.

Las actividades mencionadas se clasifican en las siguientes categorías, teniendo en cuenta que son acumulables para la categoría siguiente y que su permisibilidad o no irá en función de su respeto a la calidad ambiental y de los factores de prevención ambiental, por lo que se deberá cumplir lo especificado en la referida Ley de Protección Ambiental y sus Reglamentos.

**ARTÍCULO 2: PRIMERA CATEGORÍA: ACTIVIDADES SIN MOLESTIA PARA LA VIVIENDA**

Son aquellas de tipo individual o familiar, que pueden requerir máquinas o aparatos movidos a mano o por pequeños motores, que no transmiten ruido al exterior ni producen otras molestias especiales.

Se relacionan a continuación y necesitarán para su implantación, cuando menos, CALIFICACION AMBIENTAL.

- Lavanderías.
- Imprentas y artes gráficas. Talleres de edición de prensa.
- Almacenes al por mayor de artículos de droguería y perfumería.
- Garajes y aparcamientos. Estaciones de autobuses.
- Café-bares y restaurantes.
- Pubs.
- Discotecas y salas de fiesta.
- Salones recreativos y bingos.
- Cines y teatros.
- Gimnasios.
- Academias de baile y danza.
- Estudio de rodaje y grabación.
- Carnicerías. Almacenes y venta de pescado.
- Pescaderías. Almacenes y venta de pescado.
- Panaderías y obradores de confitería.
- Supermercados y autoservicios.

ARTURO ABRIL, RAFAEL ROMERO, arquitectos



**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE URBANISMO. GRANADA**

TÍTULO VIII: NOR. PART. PARA EL SUELO URBANO. ORDENANZAS: Edificación: Condiciones Particulares del Uso Industrial

- Almacenes y venta de congelados.
- Almacenes y venta de frutas y verduras.
- Fabricación artesanal y venta de helados.
- Asadores de pollos. Hamburgueserías. Freidurías de patatas.
- Almacenes de abonos y piensos.
- Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria en general.
- Lavado y engrase de vehículos a motor.
- Talleres de reparaciones eléctricas.
- Taller de carpintería de madera. Almacenes y venta de muebles.

**ARTICULO 3: SEGUNDA CATEGORIA: ACTIVIDADES MOLESTAS COMPATIBLES CON LA VIVIENDA.**

Son aquellas que causan algunas molestias tolerables, según su situación respecto de las viviendas, siempre que no produzcan ruidos excesivos, vibraciones, gases y olores desagradables, ni den lugar a acumulación de tráfico.

Se permiten en edificios exclusivos o independientes, en cuyo caso se diseñarán con la estética apropiada para cumplir con lo especificado para edificaciones residenciales.

Se relacionan a continuación y necesitarán para su implantación, cuando menos, INFORME AMBIENTAL

- Grandes superficies comerciales. Hipermercados.
- Talleres de géneros de punto y textiles.
- Instalaciones relacionadas con tratamiento de pieles, cueros y tripas.
- Talleres de carpintería metálica y cerrajería.
- Almacenes y venta al por mayor de productos farmacéuticos.
- Estaciones de servicio dedicadas a la venta de gasolina y otros combustibles.

**ARTICULO 4: TERCERA CATEGORIA: ACTIVIDADES MOLESTAS INCOMPATIBLES CON LA VIVIENDA.**

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

ARTURO ABRIL, RAFAEL ROMERO, arquitectos



**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE URBANISMO. GRANADA**

TÍTULO VIII: NGR. PART. PARA EL SUELO URBANO. ORDENANZAS: Edificación: Condiciones Particulares del Uso Industrial

Se permiten en edificio exclusivo independiente, con fachada a la calle, y separado al menos 10 m. de edificios destinados a uso residencial. Estéticamente cumplirán lo especificado para las edificaciones residenciales, en caso de ubicarse en zonas de esta clasificación, recomendándose la implantación de estas actividades en polígonos industriales.

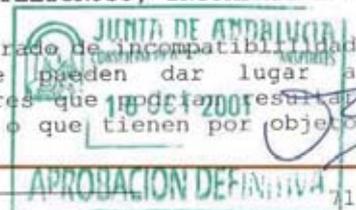
Se relacionan a continuación y necesitarán para su implantación, cuando menos, INFORME AMBIENTAL

- Plantas clasificadoras de áridos y plantas de fabricación de hormigón.
- Fabricación de aglomerados asfálticos.
- Industrias agroalimentarias.
- Coquerías.
- Industrias textiles y del papel.
- Instalaciones relacionadas con el caucho y sus aplicaciones.
- Instalaciones para el trabajo de metales.
- Instalaciones para la construcción y reparación de buques, embarcaciones y otras instalaciones marítimas.
- Instalaciones para la construcción y reparación de aviones y sus motores.
- Instalaciones para la construcción de material ferroviario.
- Fabricación de vidrio.
- Fabricación y formulación de pesticidas, productos farmacéuticos, pinturas, barnices, elastómeros y peróxidos.
- Fabricación y tratamiento de productos químicos intermedios.
- Fábricas de piensos compuestos.
- Industria de aglomerado de corcho.
- Instalaciones de trituración, aserrado, tallado y pulido de la piedra.
- Fabricación de baldosas de terrazo y similares.
- Fabricación y tratamiento de productos a base de elastómeros.
- Fabricación de fibras minerales artificiales.
- Parques zoológicos y acuarios en suelo no urbanizable.
- Doma de animales y picaderos.
- Industrias de transformación de la madera y fabricación de muebles.
- Instalación de desgüace y almacenamiento de chatarra.

**ARTICULO 5: CUARTA CATEGORIA: ACTIVIDADES FABRILES, CON CARACTER NOCIVO, INSALUBRE Y/O PELIGROSO, INCOMPATIBLES CON LOS NUCLEOS DE POBLACION.**

Son aquellos que presentan alto grado de incompatibilidad con la población humana, ya que pueden dar lugar a desprendimientos de productos y olores que pueden resultar perjudiciales para la salud humana, o que tienen por objeto

ARTURO ABRIL, RAFAEL ROMERO, arquitectos



**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE TRABAJO. GRANADA**

TÍTULO VIII: NOR. PART. PARA EL SUELO URBANO. ORDENANZAS: Edificación: Condiciones Particulares del Uso Industrial

fabricar y/o manipular productos con graves riesgos de peligro a personas o cosas.

Se relacionan a continuación y necesitarán para su implantación, EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL, debiendo establecerse en dicha evaluación la distancia a ubicarse de los núcleos urbanos más próximos y que como mínimo será de 1.000 metros.

- Refinerías de petróleo bruto.
- Centrales térmicas y otras instalaciones de combustión, centrales nucleares y otros reactores nucleares.
- Instalaciones destinadas exclusivamente al almacenamiento permanente o a la eliminación definitiva de residuos radiactivos.
- Instalaciones para el aprovechamiento de la energía eólica.
- Plantas siderúrgicas integrales.
- Instalaciones destinadas a la extracción de amianto.
- Instalaciones químicas integradas.
- Instalaciones de eliminación de residuos tóxicos y peligrosos por incineración.
- Extracción a cielo abierto de hulla, lignito u otros materiales.
- Las instalaciones de gestión de residuos sólidos urbanos y asimilables a urbanos.
- Plantas de fabricación de aglomerantes hidráulicos.
- Extracción de hidrocarburos.
- Instalaciones industriales de almacenamiento al por mayor de productos químicos.
- Industrias de fabricación de pasta de celulosa.
- Explotaciones mineras subterráneas.
- Explotaciones e instalaciones acuícolas.
- Almacenamiento de productos inflamables.
- Instalaciones destinadas a la producción de energía hidroeléctrica.
- Instalaciones para el aprovechamiento de la energía eólica.
- Complejos e instalaciones siderúrgicas.
- Fabricación de ladrillos, tejas, azulejos y demás productos cerámicos.
- Estaciones depuradoras y depósitos de fangos.
- Instalaciones de fabricación de explosivos.
- Explotaciones de salinas.
- Refinerías de petróleo bruto, instalaciones de gasificación y licuefacción.
- Centrales térmicas y otras instalaciones de combustión.
- Instalaciones destinadas a la extracción, tratamiento y transformación del amianto y de los productos que lo contienen.
- Explotaciones ganaderas en explotación permanente.

ARTURO ABRIL, RAFAEL ROMERO, arquitectos



72

**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE TRABAJO. GRANADA**

TÍTULO VIII: NOR. PART. PARA EL SUELO URBANO. ORGANIZAS: Edificación: Condiciones Particulares del Uso Industrial

**ARTICULO 6: OTRAS ACTIVIDADES**

Cualquier otra actividad que no esté incluida en ninguno de los cuatro artículos anteriores y por tanto en ninguno de los Anexos de la Ley de Protección Ambiental necesitarán, cuando menos, para obtener la oportuna licencia de actividad:

- justificar el cumplimiento de la CPI 96 (carga fuego ponderada)
- justificar el cumplimiento de la Normativa de Seguridad y Salud en los Trabajos.
- cualquier otra normativa de posterior aparición a esta Rev. N.N.S.S. y que se entienda de aplicación.

**ARTICULO 7:**

Se definen como ordenaciones de carácter industrial aquellos que se corresponden con instalaciones dedicadas a actividades productivas de transformación y almacenaje de materiales o bienes y a la protección de ciertos servicios ligados al transporte.

La Rev. N.N.S.S. mantiene la zona existente con ordenación industrial donde ubicar principalmente instalaciones de 3ª Categoría, quedando una posible implantación industrial de 4ª categoría para el Suelo No Urbanizable en caso de ser permitido por esta Rev. N.N.S.S. y los Planes Territoriales; y con los condicionantes que se le impongan.

**ARTICULO 8: CONDICIONES URBANISTICAS PARA LA ZONA DE USO INDUSTRIAL.**

- AMBITO DE APLICACION: Zonificación industrial.
- USOS: Industriales en categorías 1ª, 2ª y 3ª, así como usos compatibles.
- TIPOLOGIA: Nave Industrial. (adosada o exenta).
- PARCELA MINIMA: 150 m<sup>2</sup>, permitiéndose varias naves dentro de la misma parcela. (frente mínimo de parcela 6 m.)
- ALTURA: 2 plantas y 7'00 m. medidos en el punto medio de la fachada, desde la línea de pendiente en ese punto hasta la parte superior de la cornisa del alero, no incluyéndose los hastiales. En ningún punto la edificación podrá sobrepasar en 0'50 m. la altura reguladora, ni las pendientes de la cubierta de la nave podrán ser superiores al 30%.
- OCUPACION: según retranqueos y separación a linderos.
- SEPARACION A LINDEROS: No se fijan, pudiendo adosarse o separarse a conveniencia, de las lindes con otras parcelas.
- RETRANQUEO: No se fijan, pudiendo adosarse o separarse a conveniencia, de las lindes

ARTURO ABRIL, RAFAEL ROMERO, arquitectos



### REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO. GRANADA

TÍTULO VIII: NOR. PART. PARA EL SUELO URBANO. ORDENANZAS: Edificación: Condiciones Particulares del Uso Industrial

- CERCADO: Será obligatorio realizarlo en los linderos de la parcela donde no alcance la edificación. Será de altura total 2'50 metros, siendo opaco hasta la altura de 1'50 m. y a base de rejería o celosías hasta completar su altura total.
- EDIFICABILIDAD: La resultante de las demás condiciones urbanísticas. En este coeficiente de edificabilidad no computan los sótanos siempre que emerjan menos de 0'50 m. en todos los puntos del perímetro de la edificación.
- VUELOS: No se admiten, ni aún siendo interiores de parcela.
- APARCAMIENTOS: Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> construidos, en el interior de la parcela.
- CONSTRUCCIONES VINCULADAS: Se permite la edificación de oficinas y/o de una vivienda familiar por instalación siempre que se justifique que forma parte de la misma, debiendo quedar englobada en la edificación industrial. Para instalaciones industriales con más de 1.500 m<sup>2</sup> construidos, esta vivienda familiar se permite aislada en el interior de la parcela.



ARTURO ABRIL, RAFAEL ROMERO, arquitectos

74

**REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE URBANISMO. GRANADA**

TÍTULO VIII: NOR. PART. PARA EL SUELO URBANO. ORDENANZAS: Edificación: Condiciones Particulares del Uso Equipamiento

**CAPITULO X**

**EDIFICACION: CONDICIONES PARTICULARES DEL USO EQUIPAMIENTO DE:  
TERCIARIO, INSTITUCIONAL Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO**

**ARTICULO 1:**

Se definen como ordenanzas para equipamiento o servicios a aquellas que se corresponden con actividades relacionadas con la dotación de servicios de interés público y social (excepto las referentes a Espacios Libres, Comunicaciones-Transportes e Infraestructuras) necesarias para satisfacer las necesidades colectivas de la población, con independencia de su titularidad (pública, privada o mixta).

**ARTICULO 2: AMBITO DE APLICACION.**

Este tipo de ordenación se extiende a todo el suelo urbano definido como tal por la Rev. NN.SS. en función de la compatibilidad de usos y del uso característico por un lado y por las parcelas zonificadas específicamente como equipamiento por otro.

**ARTICULO 3: CONDICIONES URBANISTICAS.**

Las condiciones urbanísticas serán las mismas establecidas para la zona residencial, con las siguientes salvedades:

\* **Aparcamientos:** Se dispondrá de una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

\* **Construcciones Vinculadas:** Se permite la edificación de una vivienda familiar por cada instalación o actividad siempre que se justifique que forma parte de la misma, pudiendo estar agregada a la misma o exenta dentro de la misma parcela, pero guardando armonía y composición con el edificio principal de equipamiento. En caso de complejos con varias actividades (restaurantes, hoteles, zonas deportivas,..) Se permitirán tantas viviendas vinculadas como actividades distintas se contemplen o existan.

**ARTICULO 4: CONDICIONES ESTETICAS**

Se deberá dotar a estos edificios de un cierto carácter singular en función de su uso y del equipamiento de contrastes respecto a la edificación predominantemente residencial entre la que se ubican.



ARTURO AHRIL, RAFAEL ROMERO, arquitectos

75

**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO, GRANADA**

TÍTULO VIII: NOR. PART. PARA EL SUELO URBANO. ORDENANZAS: Edificación: Condiciones Particulares del Uso Equipamiento

**ARTICULO 5: NORMATIVAS CONCURRENTES**

Las edificaciones de equipamiento deberán cumplir las regulaciones establecidas por la normativa concurrente de carácter nacional, autonómica, provincial y municipal, que específicamente le afecte en todos sus aspectos.



ARTURO ABREL, RAFAEL ROMERO, arquitectos

76

## REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE URBANISMO. GRANADA

TÍTULO VIII: NOR. PART. PARA EL SUELO URBANO. ORDENANZAS: Edificación: Condiciones Particulares del Uso Equipamiento

CAPITULO XIEDIFICACION: CONDICIONES PARTICULARES DEL USO EQUIPAMIENTO DE:  
ESPACIOS LIBRES, COMUNICACIONES-TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS.**ARTICULO 1:**

Se recogen aquí las condiciones con carácter particular que han de cumplir las instalaciones afectadas a los usos de Espacios Libres, Comunicaciones-Transportes e Infraestructuras:

- Las instalaciones destinadas a estos usos deberán cumplir las presentes condiciones y todas aquellas establecidas por la legislación concurrente de carácter local, autonómico o nacional vigente, y la que pueda promulgarse en un futuro y le sea de aplicación.

- Los espacios libres de carácter público (parques, jardines, plazas etc.) deberán ajardinarse con criterios de diseño y elección de áreas de estancia adecuada para su uso en cualquier estación del año y en consonancia con los elementos tradicionales y autóctonos. En este sentido, deberán predominar los árboles de especies caducifolias que creen sombra en verano y permitan el asoleo en invierno. Se evitarán las grandes extensiones de jardinería, césped, etc. inadecuadas con la climatología local y que exigen un costoso mantenimiento. Así mismo, en casos justificados, podrán absorber una cierta tolerancia rodada en función de las necesidades reales (solo para moradores de parcelas con único acceso a través de la zona verde, etc..)

En las zonas destinadas a Espacios Libres se permitirán construcciones de carácter temporal o definitivo, en régimen de concesión administrativa tales como templetas, quioscos, pequeños locales para esparcimiento colectivo, etc...

Asimismo, se podrán ubicar depósitos de agua enterrados.

La edificabilidad de estas instalaciones no deberá exceder de 5 m<sup>2</sup> construidos por cada 200 m<sup>2</sup> de suelo.

Aquellas instalaciones cuya edificabilidad esté sin especificar deberán justificar la misma en virtud de las necesidades reales de la propia instalación. En ningún caso se podrá superar una edificabilidad de 0.15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.



ARTURO ABRIL, RAFAEL ROMERO, arquitectos

77

**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO, GRANADA**

TÍTULO VIII: NOR. PART. PARA EL SUELO URBANO. ORDENANZAS: Edificación: Condiciones Particulares del Uso Equipamiento.

Queda prohibido limitar las zonas verdes con medianerías. En el caso de que existan, al efectuar la urbanización de dicha zona verde se atenuará ese impacto con el tratamiento de la medianería (arbolado, pintado, fachadismo, etc..).



ARTURO ABRIL, RAFAEL ROMERO, arquitectos

78

**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO, GRANADA**

TÍTULO VIII: NOR. PART. PARA EL SUELO URBANO. ORDENANZAS: Edificación: Elementos Interés Histórico-artístico, Catálogo



**CAPITULO XII**

**ELEMENTOS DE INTERES HISTORICO ARTISTICO. CATALOGO.**

**SECCION I:CONDICIONES GENERALES**

**ARTICULO 1: CONDICIONES ESTETICAS**

En las obras de rehabilitación (restauración-conservación) deberá plasmarse la clara distinción entre los elementos que se conservan y los de nueva incorporación, con objeto de no desvirtuar los elementos originales y auténticos.

En las obras de reforma se recuperarán los elementos y materiales que puedan ser reutilizables, con objeto de mantener el carácter de la arquitectura que significa a dicha construcción. La incorporación de nuevos materiales deberá hacerse de forma acorde con los que permanecen.

Cuando se trate de reforma o reestructuración de la fachada se tenderá a la del carácter primitivo de la edificación, suprimiendo aquellos elementos disonantes con el valor arquitectónico de la edificación de que se trate.

**ARTICULO 2: MANTENIMIENTO DE FACHADAS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS.**

En caso de ruina o derribo de elementos o edificios protegidos, las fachadas exteriores deberán repetirse íntegramente, con mantenimiento de todos y cada uno de sus elementos y significación.

Así mismo, en el caso de reconstrucción de fachadas, principalmente deberán utilizarse materiales similares a los que componían las derribadas, incorporando todos y cada uno de los materiales y elementos que permitan su reutilización, pero sin perder de vista lo estipulado en el artículo anterior.

**ARTICULO 3: NIVELES DE PROTECCION**

El catálogo previsto en esta Rev. NN.SS. define dos niveles de protección:

PROTECCION INTEGRAL.  
PROTECCION AMBIENTAL.



**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO. GRANADA**

TÍTULO VIII: NGR. PART. PARA EL SUELO URBANO. ORDENANZAS: Edificaciones: Elementos Interés Histo-artístico. Caspón

**ARTICULO 4: NORMAS ESPECIFICAS DE PROTECCION PARA YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS.**

Tal y como determina la Ley 1/1.991 de Patrimonio Histórico de Andalucía en su art. 50:

La aparición de hallazgos casuales de restos arqueológicos en cualquier punto del término municipal deberá ser notificada inmediatamente a la Consejería de Cultura o al Ayuntamiento correspondiente, quien dará traslado a dicha Consejería en el plazo de cinco días.

La Consejería de Cultura o, en caso de necesidad, los Alcaldes de los Municipios respectivos, notificando a dicha Consejería en el plazo de cuarenta y ocho horas, podrán ordenar la interrupción inmediata de los trabajos, por plazo máximo de un mes. Dicha paralización no comportará derecho a indemnización ninguna. En caso de que resulte necesario, la Consejería de Cultura podrá disponer que la suspensión de los trabajos se prorrogue por tiempo superior a un mes, quedando en tal caso obligada a resarcir el daño efectivo que se causare con tal paralización.

La Consejería de Cultura podrá ordenar la excavación de urgencia de los restos aparecidos durante un plazo de suspensión de las obras.

Los hallazgos arqueológicos deberán ser, en todo caso, objeto de depósito en el museo o institución que se determine.

**ARTICULO 5: NORMA GENERAL DE ALERTA.**

Con independencia del nivel de protección establecido para el conjunto de los elementos catalogados, se establece una norma general de alerta que afectará a los espacios, solares y edificios existentes en orden a asegurar la CONSERVACION DE RESTOS ARQUEOLOGICOS y elementos de valor, de forma que todo proyecto de derribo quede condicionado a la constatación de la no existencia de los citados valores de interés.

**ARTICULO 6: CONDICIONES URBANISTICAS**

En el nivel de: "Protección Integral" no se permitirá cambio en las condiciones urbanísticas actuales y que condicionan la catalogación del edificio.

En los elementos catalogados de "protección ambiental" serán aplicables las ordenanzas generales, aunque manteniendo el carácter de las obras señalado en la Sección II, así como las condiciones de protección señaladas en la sección III.

**ARTICULO 7: TIPOLOGIA DE LOS ELEMENTOS CATALOGADOS**

Los elementos que forman parte del catálogo de esta Rev N.N.S.S. se clasificarán atendiendo a la tipología de "edificio de interés" (edificios de interés histórico, artístico y/o cultural, y "espacio de interés" (espacios libres que conforman

### REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE URBANISMO. GRANADA

TÍTULO VIII: MOD. PART. PARA EL SUELO URBANO. ORDENANZAS: Edificación: Elementos Interés Histórico-artístico. Catálogo

la trama urbana, de interés formal, histórico o paisajístico.)

#### SECCION II: OBRAS EN ELEMENTOS CATALOGADOS.

##### ARTICULO 8: TIPOS DE OBRA.

En las condiciones de protección se distinguen entre los distintos tipos de obras a realizar, que serán aplicables a los distintos niveles de protección:

- A- OBRAS DE CONSERVACION
- B- OBRAS DE REHABILITACIÓN
- C- OBRA DE REFORMA
- D- OBRA DE NUEVA PLANTA

##### -OBRAS DE CONSERVACION.

Son obras de conservación las necesarias para evitar la ruina o derrumbamiento de un edificio o parte del mismo, así como para el mantenimiento o consolidación de la edificación en su estado actual, evitando el abandono y deterioro, por acción del uso de los agentes atmosféricos.

##### - OBRAS DE REHABILITACIÓN.

Son obras de restauración las necesarias para devolver al edificio su imagen y condiciones originales (eliminación de añadidos, apertura o clausura de huecos modificados, etc...).

##### - OBRAS DE REFORMA

Son obras de reforma las que afectan a la redistribución de los espacios interiores o de las fachadas exteriores) sin afectar a las características estructurales del edificio.

##### - OBRAS DE NUEVA PLANTA

Son obras de restitución total o parcial de la edificación existente.

#### SECCION III: CONDICIONES DE PROTECCION

##### ARTICULO 9: NIVEL 1: PROTECCION INTEGRAL

Comprende aquellas edificaciones y elementos de valor histórico, artístico, cultural o arquitectónico que por su calidad, antigüedad, escasez, rareza y representatividad de un periodo significativo, deben ser conservados en todas sus características tanto exteriores como interiores.

En este nivel de catalogación se permiten obras de Conservación y Rehabilitación.



**REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE URBANISMO. GRANADA**

TÍTULO VIII: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO. ORDENANZAS: Edificación: Elementos Interés Histórico-artístico. Catálogo

**ARTICULO 10: NIVEL 2: PROTECCION AMBIENTAL.**

Comprende aquellos edificios y elementos de valor arquitectónico o cultural que por su carácter, significación y situación en relación con su entorno deban ser objeto de protección, al menos en lo que, su aspecto exterior, relación-hueco-macizo, tamaño y proporción de huecos etc.

Este nivel tiene por objeto el mantenimiento del carácter y significación de los edificios y lugares; y se permitirán obras de Conservación, Rehabilitación, Reforma y Nueva Planta.

**ARTICULO 11: DOCUMENTACION COMPLEMENTARIA**

En los proyectos en los que se actúe sobre cualquiera de los edificios catalogados será necesario aportar la siguiente documentación:

**GRAFICA:** Inclusión en el tejido urbano (E:1/500), determinación de los ámbitos visuales (Fotografías), estado actual y propuesto (plantas, alzados, E: 1/100), integración compositiva de la solución propuesta con los colindantes (alzados compuesto, E: 1/100).

**ESCRITA:** Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de las obras a realizar, detallando los usos actuales, los propuestos, y la justificación de la adecuación a las características del entorno, desde los puntos de vista siguientes: inclusión en el tejido urbano, articulación volumétrica con los edificios colindantes e integración compositiva de las fachadas tanto en el aspecto formal como en los materiales y texturas de los tratamientos exteriores.

**ARTICULO 12: CATALOGO DE ELEMENTOS DE INTERES**

A continuación se exponen los edificios o espacios que integran el catálogo de esta Rev. N.N.S.S.:

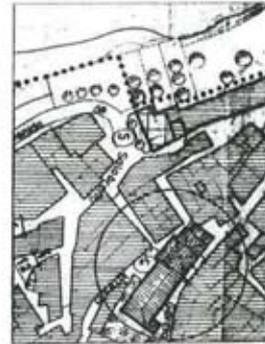


**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE URBANISMO. GRANADA**

TÍTULO VIII: MOR. PART. PARA EL SUELO URBANO. ORDENANZAS: Edificación: Elementos Interés Histórico-artístico. Catálogo



Iglesia



Propuesta de actuación: conservar y rehabilitar

Descripción: Iglesia de nave central y capillas laterales

ESTADO ACTUAL	NORMATIVA URBANÍSTICA
Estado de conservación: bueno Propiedad : La Curia Uso: Público	Grado de Protección: Integral

Valoración: La edificación tiene un gran valor, tanto por la tipología, como por ser elemento fundamental de la escena y el paisaje urbano

Observaciones: El tejado presenta algunas patologías que pueden afectar a su conservación. El espacio urbano que la envuelve, es de gran importancia para el entender las relaciones de la edificación con el entorno, debiéndose conservar como un elemento más de la edificación catalogada. Se valora especialmente la pequeña plaza que da entrada a la iglesia.



**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE URBANISMO. GRANADA**

TÍTULO VIII: MOR. PART. PARA EL SUELO URBANO. OBLIGACIONES: Edificación: Elementos Interés Histórico-artístico. Catálogo

Ficha 2

Lavadero



Propuesta de actuación: conservar y rehabilitar

**Descripción:** Porche porticado, con pilas de lavar y pilar en uno de sus extremos como elemento de cierre. Cubierta de teja.

ESTADO ACTUAL	NORMATIVA URBANÍSTICA
<b>Estado de conservación:</b> bueno <b>Propiedad :</b> Municipal <b>Uso:</b> Publico	<b>Grado de Protección:</b> Integral

**Valoración:** El lavadero tiene un gran valor como elemento etnográfico y tipológico, siendo un referente de importancia en la escena urbana y en la ordenación del entorno donde se ubica.

**Observaciones:** La cubrición esta resuelta con materiales no tradicionales, siendo por tanto necesaria la sustitución de los mismos. El espacio urbano que la envuelve es de gran importancia para el entender las relaciones del lavadero con el lugar siendo recomendable una puesta en valor del mismo.

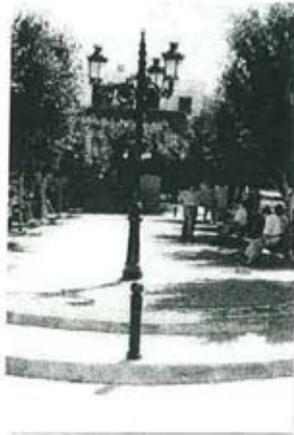


**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE URBANISMO, GRANADA**

TÍTULO VIII: NOR. PART. PARA EL SUELO URBANO. ORDENANZAS: Edificación: Elementos Interés Histórico-artístico, Catálogo



Plaza



Propuesta de actuación: Rehabilitación y Obra nueva

**Descripción:** Vació urbano definido por la vegetación, el mobiliario, pavimento diferenciado y un pilar en el eje principal.

ESTADO ACTUAL	NORMATIVA URBANÍSTICA
<b>Estado de conservación:</b> bueno <b>Propiedad :</b> Municipal <b>Uso:</b> Público	<b>Grado de Protección:</b> Integral

**Valoración:** Es un referente de importancia en la ordenación de la estructura urbana, teniendo en sí mismo, un importante papel representativo como punto de partida de los viarios que dibujan la organización del núcleo.

**Observaciones:** Sería recomendable la eliminación del aparcamiento de superficie, y la mejora de su iluminación, así como la puesta en valor de las edificaciones que la delimitan.



ARTURO ABRIL, RAFAEL ROMERO, arquitectos

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO, GRANADA  
TÍTULO VIII: NORM. PART. PARA EL SUELO URBANO. ORDENANZAS: Edificación: Desarrollo del Planeamiento en Suelo Urbano

### CAPITULO XIII

#### DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO.

##### ARTICULO 1: AREAS DE ACTUACION DIFERIDA.

Se han definido tres Areas de Actuación Diferida que se denominaran "Unidades de Ejecución" (UE), en función de los objetivos y fines que contempla. Tienen el carácter de áreas de ordenación integradas en el sentido de que habrán de ordenarse y gestionarse de forma global o integrada y en toda su extensión, según las determinaciones que se indiquen para ellas. Una vez redactada y concluida su tramitación según la figura de planeamiento o proyecto conveniente, los proyectos de urbanización y edificación podrán redactarse y/o ejecutarse en diferentes fases si así se requiere, siempre que dichas fases queden reflejadas previamente en los correspondientes proyectos o figuras de planeamiento.

##### ARTICULO 2: CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE ACTUACION.

El suelo incluido en las referidas Areas de Actuación Diferida delimitadas por esta Rev. N.N.S.S. es objeto de calificación en zonas y sistemas, cuyas condiciones de edificación y uso serán las que se establecen, de forma específica, para ellas. En cualquier caso, serán los propietarios afectados los encargados de resolver y costear la conexión de las infraestructuras con las existentes (abastecimiento de agua, electricidad, alumbrado público y alcantarillado).

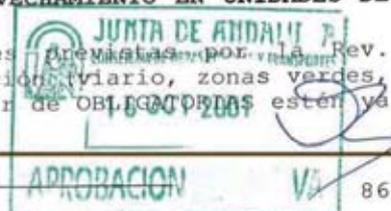
En la edificación de las áreas de actuación será de aplicación la normativa correspondiente que se establece en el plano de Ordenación de Suelo, "O.02", y cuyo objetivo es la consecución de una unidad formal.

A efectos de la ejecución tendrá carácter vinculante la cuantificación, para que sea el planeamiento de desarrollo el que lo fije, de los sistemas locales con el fin de facilitar las labores de gestión y ejecución de las cargas. No podrán sufrir variaciones, ni el viario, ni la cuantificación de superficies en zonas verdes ni de equipamientos.

##### ARTICULO 3: CALCULO DEL APROVECHAMIENTO EN UNIDADES DE EJECUCION.

Las determinaciones generales de las Rev. N.N.S.S. en las Unidades de Ejecución (viario, zonas verdes, o equipamientos) tienen el carácter de OBLIGATORIOS.

ARTURO ABRIL, RAFAEL ROMERO, arquitectos



### REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE URBANISMO. GRANADA

TÍTULO VIII: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO. ORDENANZAS: Edificación: Desarrollo del Planeamiento en Suelo Urbano

fijadas o solamente cuantificadas por el planeamiento general.

Una vez realizada la ordenación de las Unidades de Ejecución se procederá al cálculo del aprovechamiento lucrativo de dichas actuaciones: para ello se descontará el viario general u oficial previsto en la misma y las zonas verdes, y/o equipamientos.

El aprovechamiento lucrativo se materializará en el resto de suelo destinado a ello, permitiéndose varias alternativas:

- en caso de realizar parcelaciones, se permitirá disminuir el tamaño de las parcelas mínimas hasta en un 10% del permitido.
- en el caso anterior, se podrá materializar el aprovechamiento siempre que no supere 1'2 veces el coeficiente de edificabilidad neta previsto en las ordenanzas, ni las condiciones de ordenación (alturas y ocupación) permitidas.
- en caso de no parcelar, es decir en "actuaciones en conjunto", al hacer el cálculo del nº máximo de viviendas a construir, no se descontará el viario particular o privado, ni los terrenos destinados a dotaciones públicas como zonas verdes o equipamientos.

El aprovechamiento no materializable por aplicación de alguna (s) de las tres alternativas anteriores ó de la aplicación de las ordenanzas de la edificación no será objeto de ningún tipo de transferencia.

#### ARTICULO 4: DESARROLLO MEDIANTE ESTUDIOS DE DETALLE.

Los Estudios de Detalle podrán redactarse por los particulares o de oficio por el Ayuntamiento, con la finalidad, contenido y documentación establecidos en el Reglamento de Planeamiento.

Serán de aplicación a los Estudios de Detalle las reglas que se establecen para los Planes Parciales en cuanto a la procedencia de diligenciar los planos y documentación que los integran.

#### ARTICULO 5: DESARROLLO MEDIANTE PLANES ESPECIALES.

Así mismo podrán redactarse Planes Especiales con motivos de proceder a la ordenación detallada de una Unidad de Ejecución en Suelo Urbano, siguiendo lo establecido en la L.S. y R.P., así como las especificaciones de la Ordenanza de Urbanismo.



**REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO. GRANADA**

TÍTULO VIII: NOR. PART. PARA EL SUELO URBANO. ORGANIZAS: Edificación; Desarrollo del Planeamiento en Suelo Urbano

**ARTICULO 6: DESARROLLO MEDIANTE PROYECTOS DE REPARCELACION Y/O COMPENSACION.**

En caso de Areas de Actuación cuya ordenación detallada venga impuesta en las NN.SS. y no sea obligatoria la redacción del correspondiente Plan Especial o Estudio de Detalle, se redactarán únicamente Proyectos de Reparcelación y/o Compensación con el fin de definir las cargas y beneficios derivados del planeamiento

**ARTICULO 7: OBLIGACIONES PARA LOS PROPIETARIOS DE SUELO INCLUIDO EN AREAS DE ACTUACION.**

En las zonas señaladas como Areas de Actuación en los planos de ordenación de éstas NN.SS., la concesión de licencias de urbanización y/o edificación estará sujeta al cumplimiento por los propietarios de las condiciones específicas que se recogen en las fichas que a continuación se adjuntan.

Por otra parte, el establecimiento de los límites de dichas Areas de Actuación, así como de los espacios de cesión y viales, se detallarán y concretarán definitivamente al redactar la figura o proyecto correspondiente (tal y como se señala en el Cap. II, de este Título); teniendo los señalados aquí el carácter de aproximados debido a su generalidad.

**ARTICULO 8: FICHAS RESUMEN**

Para las Unidades de Actuación, en las fichas que se exponen a continuación se resumen los objetivos del planeamiento y la cuantificación exacta (en cuanto a porcentaje) de las superficies de zonas verdes o equipamientos. Sin embargo se entenderán como "aproximadas" el viario y la superficie neta edificable; que se han calculado de forma estimada al no conocerse la ordenación definitiva ni el viario total a incluir, que como se ha expuesto tanto en Memoria Justificativa como en estas Normas Urbanísticas depende de la topografía y calificación del terreno y que por otra parte su previsión es inexcusable para llevar a cabo la ejecución del planeamiento. Será en el desarrollo de la U.E. cuando se calculen y definan "exactamente" todos estos parámetros.



REVISIÓN NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO - GRANADA.  
 TÍTULO VIII: MGR. PART. PARA EL SUELO URBANO. ORDENANZAS: Edificación: Desarrollo del Planeamiento en Suelo Urbano

<b>NUCLEO: ITRABO</b>		<b>UE-1</b>		
<b>OBJETIVOS:</b> Ordenación integrada de una zona de ampliación del casco existente. Se preverá la comunicación con el viario y espacios libres existentes así como el encauzamiento del cauce.				
<b>ORDENANZA:</b> RESIDENCIAL NUCLEO				
<b>SUPERFICIE BRUTA</b>		8.368 m <sup>2</sup>	100%	<b>LOCALIZACION</b>
<b>SISTEMAS LOCALES</b>	Viario/ esp.libres	836 m <sup>2</sup>	10 %	Según P.E.
	Zonas verdes	4.690 m <sup>2</sup>	5604%	Obligatoria.
	Equipamientos			
	Patr.Mun.Suelo		10% s/neto	Según P.C.
<b>S. GENERALES</b>				
<b>SUPERFICIE NETA EDIFICABLE</b>		2.842 m <sup>2</sup>	3396 %	
<b>DESARROLLO:</b> OBLIGATORIO: PLAN ESPECIAL (PE); PROYECTO DE COMPENSACION (PC)				
OPCIONAL:				
<b>SISTEMA DE ACTUACION:</b> COMPENSACION.				
<b>SITUACION:</b>				

ARTURO ABRIL, RAFAEL ROMERO arquitectos

**REVISIÓN NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO - GRANADA-**

TÍTULO VIII: NOR. PART. PARA EL SUELO URBANO. ORDENANZAS: Edificación: Desarrollo del Planeamiento en Suelo Urbano



<b>NUCLEO: ITRABO</b>		<b>UE-2</b>		
<b>OBJETIVOS:</b> Ordenación integrada de una zona de ampliación del casco existente. Se preverá la comunicación con el viario y espacios libres existentes.				
<b>ORDENANZA:</b> RESIDENCIAL NUCLEO				
<b>SUPERFICIE BRUTA</b>		7.375 m <sup>2</sup>	100%	<b>LOCALIZACION</b>
<b>SISTEMAS LOCALES</b>	Viario/ esp.libres	1.475 m <sup>2</sup>	20 %	Según P.E.
	Zonas verdes	737 m <sup>2</sup>	10 %	Según P.E.
	Equipamientos			
	Patr.Mun.Suelo		10 % s/ neto	Según P.C.
<b>S. GENERALES</b>				
<b>SUPERFICIE NETA EDIFICABLE</b>		5.163 m <sup>2</sup>	70,00 %	
<b>DESARROLLO:</b>				
OBLIGATORIO: PLAN ESPECIAL (PE); PROYECTO DE COMPENSACION (PC)				
OPCIONAL:				
<b>SISTEMA DE ACTUACION:</b> COMPENSACION.				
<b>SITUACION:</b>				

ARTURO ABRIL, RAFAEL ROMERO arquitectos

90



**REVISIÓN NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO - GRANADA-**  
 TÍTULO VIII: HOR. PART. PARA EL SUELO URBANO. ORDENANZAS: Edificación: Desarrollo del Planeamiento en Suelo Urbano

<b>NUCLEO: ITRABO</b>		<b>UE-3</b>		
<b>OBJETIVOS:</b> Ordenación integrada de una zona de ampliación del casco existente. Se preverá la comunicación con el viario y espacios libres existentes.				
<b>ORDENANZA:</b> RESIDENCIAL NUCLEO				
<b>SUPERFICIE BRUTA</b>		6.945 m <sup>2</sup>	100%	<b>LOCALIZACION</b>
<b>SISTEMAS LOCALES</b>	Viario/ esp.libres	1.389 m <sup>2</sup>	20 %	Según P.E.
	Zonas verdes			
	Equipamientos	694 m <sup>2</sup>	10%	Según P.E.
	Patr.Mun.Suelo		10% s/ neto	Según P.C
<b>S. GENERALES</b>				
<b>SUPERFICIE NETA EDIFICABLE</b>		4.862 m <sup>2</sup>	70,00 %	
<b>DESARROLLO:</b>				
OBLIGATORIO: PLAN ESPECIAL (PE); PROYECTO DE COMPENSACION (PC)				
OPCIONAL:				
<b>SISTEMA DE ACTUACION:</b> COMPENSACION.				
<b>SITUACION:</b>				
				

ARTURO ABRIL, RAFAEL ROMERO arquitectos
91



**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE URBANISMO, GRANADA**

TÍTULO VIII: NOR. PART. PARA EL SUELO URBANO. ORDENANZAS: Edificación: Prioridades y plazos para el desarrollo del Planeamiento

**CAPITULO XIV**

**PRIORIDADES Y PLAZOS PARA EL DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO**

**ARTICULO 1: ORDEN DE PRIORIDADES Y FIJACION DE PLAZOS DE EJECUCION.**

Tal y como señala la Ley del Suelo, se establece un orden de prioridades para las actuaciones urbanísticas previstas en esta Rev. NN.SS. para el Suelo Urbano (Actuaciones Aisladas, Unidades de Ejecución), así como la fijación de los plazos para su ejecución, sin tener el carácter vinculante de un Plan de Etapas.

Estando prevista la Aprobación Definitiva de la Revisión de las NN.SS. para el segundo semestre del 2.000, se prevén el siguiente orden de prioridad y plazos de ejecución:

- UE-1.....Diciembre 2.001
- UE-2 y UE-3.....Diciembre 2.004



**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ITRABO, GRANADA**  
TÍTULO VIII: NOR. FART. PARA EL SUELO URBANO. ORDENANZAS: Medidas Ambientales



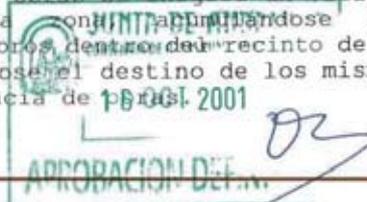
### **CAPITULO XV**

#### **MEDIDAS AMBIENTALES**

##### **ARTICULO 1: GENERALIDADES.**

Tal y como prescribe la Consejería de Medio Ambiente en el Condicionado a la Declaración Previa de Impacto Ambiental de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Itrabo, se incorporarán a las mismas los siguientes aspectos:

- \* En el desarrollo de la Unidad de Ejecución 1 (antes UE-4), en la que se prevé el encauzamiento del cauce existente, se someterá, con carácter previo, al procedimiento de Informe Ambiental en aplicación del Decreto 153/96 de 30 de Abril.
- \* Queda prohibida en suelo urbano la instalación de vaquerías, establos, cuadras y corrales de ganado, a la vez que se fija un plazo de 5 años para el traslado de las existentes fuera del mismo.
- \* El abastecimiento de agua para el consumo humano necesario para el desarrollo de la Rev.NN.SS., queda garantizado con el caudal de 10 l/seg de que se dispone. (Ver Memoria Justificativa y Anexo 2 a la misma).  
La depuración de aguas residuales queda igualmente garantizada con la construcción y puesta en funcionamiento antes de 2 años de la depuradora contemplada en el Plan Director de Depuración de Aguas Residuales Urbanas de la provincia de Granada.
- \* Como Medidas Correctoras y Protectoras para la ejecución de obras de urbanización y edificación, se tendrán en cuenta:
  - Con el fin de proteger el agua superficial y subterránea; no se realizará ningún vertido a cauce, de sólidos ni de aceites o grasas producidos por la maquinaria.
  - Con el fin de la protección de paisaje urbano; durante la fase de obras se exigirá un vallado perimetral de la obra, acondicionándose los materiales y escombros dentro del recinto de la parcela, imponiéndose el destino de los mismos en la propia licencia de obras.



**REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE URBANISMO. GRANADA**  
TITULO VIII: NGR. PART. PARA EL SUELO URBANO. ORDENANZAS: Medidas Ambientales

La tipología de las construcciones, calles, aceras y alumbrado público seguirán las pautas del núcleo consolidado.

En las zonas verdes se plantarán árboles con bajo requerimiento hídrico.

Granada, Julio de 2.000

Por el Equipo Redactor:  
Arturo Abril Sánchez  
Rafael Romero Quiñones

