



BOP

Boletín Oficial de la Provincia de Granada

Núm. 7 SUMARIO

ANUNCIOS OFICIALES

	Pág.
SUBDELEGACION DEL GOBIERNO EN GRANADA.-	
Notificación a: Ismael Expósito López	2
Adrián González Flores	2
JUNTA DE ANDALUCIA.-	
Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.	
Notificación de expediente sancionador a:	
Moisés Sánchez Torres	3
Luis González González	3
Mercaventas, S.L.	3
Antonio López García	4
Marco Ambrosetti	4
Manuel García Rubia	4

JUZGADOS

SOCIAL NUMERO DOS DE GRANADA.-	
Autos número 241/14.....	5
SOCIAL NUMERO CUATRO DE GRANADA.-	
Autos número 843/14.....	5
SOCIAL NUMERO UNO DE CORDOBA.-	
Autos número 172/14.....	5

AYUNTAMIENTOS

ALHAMA DE GRANADA.- Aprobación definitiva de revisión de ordenanza de transparencia	6
ARMILLA.- Notificación a Mohammed Belaiz	20

CASTRIL.- Proyecto de actuación a instancias de Arévalo del Moral, S.L.	1
DIEZMA.- Aprobación inicial del presupuesto de 2015	20
GRANADA.- Notificación a:	
Carlos Moya Rodríguez	20
Tamara Bondarcuka, y otros	22
LOJA.- Notificación a Ana Belén Jiménez Lorca, y otros.....	31
MONACHIL.- Notificación a Inmaculada Rivero Garzón (2)....	32
MOTRIL.- Notificación a: Gerardo Ruiz Hernández (Hrdos.)...	32
Rubén Blanco Lupión	33
NIGÜELAS.- Presupuesto general, ejercicio 2015.....	74
NIVAR.- Revisión de las NN.SS. de Planeamiento Municipal.	33
LA PEZA.- Aprobación inicial del presupuesto general 2015.	71
ZAGRA.- Aprobación inicial del presupuesto general 2015 ...	71
Aprobación inicial de modificación presupuestaria 4/2014....	71
Aprobación inicial de modificación presupuestaria 6/2014....	72
LA ZUBIA.- Notificación a Francisco Cervilla López	72
Aprobación definitiva de modificación de estatutos de la Entidad Urbanística de Conservación de la UE-2 del Plan Parcial 11	73

ANUNCIOS NO OFICIALES

CONSOCIO "PARQUE DE LAS CIENCIA".-	
Presupuestos, ejercicio 2015	73
Incorporación del Instituto Andaluz de Prevención de Riesgos Laborales.....	74

Administración: Diputación de Granada. Domicilio: c/ Periodista Barrios Talavera nº 1 (Granada 18014). Tel.: 958 247768 / Fax: 958 247773
DL GR 1-1958. I.S.S.N.: 1699-6739. Edición digital. <http://www.dipgra.es/BOP/bop.asp>

AYUNTAMIENTO DE CASTRIL (Granada)

NUMERO 3

Proyecto de actuación de puesto de recepción, limpieza y pesado de aceituna

EDICTO

D. Francisco Javier Dengra Rodenas, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Castril (Granada),

SE HACE SABER: Que por este Ayuntamiento se tramita expediente para la aprobación del Proyecto de Actuación de puesto de recepción, limpieza y pesado de aceituna en el Pol. 17, parcela 607, en el paraje de Campo

Cebas a instancias de Arévalo del Moral, S.L. con CIF núm.- B85430338, con domicilio en Ubeda (Jaén)

En cumplimiento del art. 42.1 c) de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, se procede a abrir periodo de información pública por espacio de 20 días hábiles a partir de la publicación en el BOP, para que quienes se vean afectados de algún modo por dicha actuación, presenten las alegaciones que consideren pertinentes.

El expediente objeto de esta información se encuentra depositado en las dependencias de este Ayuntamiento pudiéndose consultar la misma durante las horas de oficina.

Castril, 30 de diciembre de 2014.- El Alcalde, fdo.: Fco. Javier Dengra Ródenas.

NUMERO 10.392/14

AYUNTAMIENTO DE MOTRIL (Granada)

*Decreto de suspensión e ilegalidad de obras 61/14 a
D. Rubén Blanco Lupión*

EDICTO

Intentada sin efecto la notificación de la resolución dictada por el Concejal Delegado de Gestión del Territorio y Medio Ambiente del Excmo. Ayuntamiento de Motril que a continuación se relaciona, se procede a efectuar dicha notificación a través de su exposición en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de Motril y de su publicación en el Boletín Oficial de la provincia de Granada, en cumplimiento de lo previsto en los artículos 59.5 y 61 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común:

Por lo expuesto, se hace público el presente anuncio, haciéndoles saber a los interesados que pueden comparecer en el Servicio de Urbanismo, Sección de Disciplina Urbanística del Ayuntamiento de Motril, sita en Plaza de España, núm. 1, a efectos del conocimiento íntegro del acto.

1.- Interesado: D. Rubén Blanco Lupión, como integrante de Blanco, Martín, Alvarez y Gallego, C.B.

- Último domicilio: calle Florida, núm. 95-2 de Motril

- Acto notificado: Decreto del Concejal de Gestión del Territorio y Medio Ambiente de fecha 1 de diciembre de 2014.

- Expediente de Infracción Urbanística número 061/14. Ejecución de obras sin estar amparadas por la preceptiva licencia municipal de obras.

- Procedimiento: Requerimiento a los interesados comunicándoles que las obras y usos denunciados son ilegales e ilegalizables, según el Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU).

Plazo de alegaciones: diez días hábiles contados desde el siguiente al de la publicación de este anuncio.

Motril, 23 de diciembre de 2014.-La Alcaldesa (firma ilegible).

NUMERO 10.394/14

AYUNTAMIENTO DE NIVAR (Granada)

Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal

EDICTO

Don Ernesto Jesús Luzón Martín, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Nívar (Granada)

HACE SABER: Que habiendo constatado la falta de publicación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de este Municipio. Y de conformidad con lo establecido en los artículos 70.2 y 70 ter de la Ley de Bases de Régimen Local y Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) de

fecha 17 de diciembre se proceda a publicar las Normas Urbanísticas del Planeamiento General (N.N.S.S.) y que a continuación se detallan íntegramente en su contenido:

**NORMAS URBANISTICAS
REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE NIVAR**

INDICE.

TITULO I: DETERMINACIONES DE CARACTER GENERAL.

CAPITULO I: Ambito territorial de Aplicación, Objeto y Naturaleza de las NN.SS.

CAPITULO II: Ambito temporal de Aplicación, Periodo de Vigencia, causas de Modificación y Revisión de las NN.SS.

CAPITULO III: Clasificación del Suelo.

CAPITULO IV: Calificación del Suelo.

CAPITULO V: Sistemas Generales.

CAPITULO VI: Interpretación de los documentos.

TITULO II: REGIMEN URBANISTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

CAPITULO I: Función social de la propiedad.

TITULO III: NORMAS GENERALES DE PROTECCION

CAPITULO I: Carreteras y Caminos.

CAPITULO II: Redes de Energía Eléctrica.

CAPITULO III: Aguas y sus cauces.

CAPITULO IV: Flora y Fauna.

CAPITULO V: Medio Ambiente.

CAPITULO VI: Patrimonio Histórico Artístico.

TITULO IV: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO I: Definición. Ambito territorial.

CAPITULO II: Normativa para el suelo no urbanizable de protección especial compatible (CS-9).

CAPITULO III: Núcleo de población. Definición.

TITULO V: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO APTO PARA URBANIZAR

CAPITULO I: Ambito territorial.

CAPITULO II: Régimen urbanístico y de gestión.

TITULO VI: NORMAS ESPECIFICAS PARA EL SUELO URBANO.

ORDENANZAS

CAPITULO I: Definiciones.

CAPITULO II: Usos de la Edificación.

CAPITULO III: Régimen General del suelo Urbano.

CAPITULO IV: Desarrollo y ejecución de las Normas en Suelo Urbano.

CAPITULO V: Terminología.

CAPITULO VI: Condiciones Generales de la edificación.

CAPITULO VII: Condiciones Particulares de la edificación de uso residencial.

CAPITULO VIII: Condiciones Particulares de la edificación de uso industrial.

CAPITULO IX: Condiciones Particulares de la edificación de uso equipamiento comunitario.

CAPITULO X: Condiciones Particulares de la edificación de uso de Comunicaciones. Servicios Humanos e infraestructura y espacios libres.

CAPITULO XI: Obras en edificios fuera de ordenación.

CAPITULO XII: Características de las obras de urbanización que se ejecuten.

CAPITULO XIII: Desarrollo del planeamiento en Suelo Urbano.

CAPITULO XIV: Unidades de ejecución en suelo urbano.

TITULO VII: NORMAS DE CATALOGACION

CAPITULO I: Condiciones Generales.

CAPITULO II: Tipos de Obra.

TITULO VIII: NORMAS ADMINISTRATIVAS

CAPITULO I: De las licencias.

CAPITULO II: Inspección Urbanística. Protección de la legalidad.

CAPITULO III: Infracciones Urbanísticas y su sanción.

CAPITULO IV: Derecho de Acción Pública.

TITULO IX: RESUMEN DE SUPERFICIES

CAPITULO I: Generales.

TITULO I

DETERMINACIONES DE CARACTER GENERAL

CAPITULO I:

AMBITO TERRITORIAL DE APLICACION, OBJETO Y NATURALEZA DE LAS NN.SS.

ARTICULO 1: AMBITO DE APLICACION.

Las presentes Normas Urbanísticas serán de aplicación en todo el ámbito territorial ocupado por el término municipal de Nívar (Granada).

ARTICULO 2: OBJETO.

De acuerdo con el artículo 91 b) del R.P., las presentes NN.SS. regularán el desarrollo urbanístico del término municipal de Nívar y tendrán por objeto clasificar el suelo en Urbano, Apto para Urbanizar y No Urbanizable, delimitando el ámbito territorial de cada uno de los distintos tipos de suelo; estableciendo la ordenación del suelo urbano y apto para urbanizar, fijando las normas de protección del Suelo no Urbanizable.

ARTICULO 3: NATURALEZA

Las NN.SS. participan de la misma naturaleza que los planes urbanísticos en cuanto instrumento capaz de desarrollar la remisión legal para la concreción de la ordenación urbanística:

- Las NN.SS. de Planeamiento aparecen reguladas en el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, (Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio), en adelante Ley del Suelo, en el marco del título III "Planeamiento Urbanístico del Territorio" y en el Título I "Régimen Urbanístico de la Propiedad del Suelo".

- Las NN.SS. se desarrollan dentro de los límites señalados por la ley para los planes de ordenación, legitimando la formulación del planeamiento de desarrollo de estos: Estudios de Detalle, Planes Parciales, Planes Especiales y Proyectos de Urbanización.- Clasifican y Califican suelo pudiendo programar nuevos desarrollos urbanos.

- Se tramitan y aprueban en principio por el mismo procedimiento que los planes; corresponde sin formulación en este caso, al municipio interesado, correspondiéndole así mismo la Aprobación Inicial y Provisional. Siendo la Comisión Provincial de Urbanismo la que realice la Aprobación Definitiva.

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

ARTICULO 4: VIGENCIA DE LAS NORMAS

Estas Normas entrarán en vigor una vez publicada su aprobación definitiva en el B.O.P., en los términos de los

artículos 131 de La Ley del Suelo, 70.2 de la Ley 7/1.985 de 2 de abril reguladora de las Bases del Régimen Local y 196.2 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales de 28 de noviembre de 1.986.

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

ARTICULO 5: REVISION DE LAS NN.SS.

Sin perjuicio de la vigencia indefinida de las presentes Normas Subsidiarias; en los términos del artículo 125 y 126 de La Ley del Suelo y 160 del Reglamento de Planeamiento y hasta la aprobación en su caso de un Plan General de Ordenación Urbana, deberá procederse obligatoriamente a la REVISION de las mismas cuando se produzcan alguno de los siguientes supuestos:

- A los ocho años a contar desde la fecha de la aprobación definitiva de estas Normas.

- 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 las NN.SS. propuestas.

- 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 apto para urbanizar o no urbanizable.

- Por afección de un territorio de una figura de planeamiento de rango superior contradictoria con el contenido de estas NN.SS.

ARTICULO 6: MODIFICACION DE LAS NN.SS.

Se podrán modificar las NN.SS. en los términos del artículo 128 de La Ley del Suelo y 161 del Reglamento de Planeamiento, siempre que ello no implique la adopción de nuevos criterios y objetivos respecto de la estructura general y orgánica del territorio.

De esta forma, estas modificaciones deberán imprimir un mayor ajuste a la finalidad y criterios de unidad de estas Normas.

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 las Normas Subsidiarias.

ARTICULO 7: SEGUIMIENTO Y DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

Al efecto de materializar las posibles modificaciones o revisiones de las Normas, y del conjunto de trabajos relacionados con el control, seguimiento, protección y vigilancia, tanto de la actividad como de la legalidad urbanística establecida en estas Normas, se recomienda a los Ayuntamientos que anualmente realicen un "estudio donde se analice la adecuación de las Normas y su cumplimiento en relación con aspectos como el crecimiento urbano, la urbanización del suelo apto para urbanizar, el impacto de nuevas implantaciones en suelo no urbanizable, las prioridades así como la evolución del modelo territorial implantado".

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

CAPITULO III: CLASIFICACION DEL SUELO

ARTICULO 8: 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 9: CLASES DE SUELO EN FUNCION DEL REGIMEN URBANISTICO

A partir de la entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias, el territorio comprendido en el término municipal de Nívar (Granada), queda clasificado en las siguientes categorías de suelo:

- Urbano.
- Suelo Apto para Urbanizar.
- Suelo No Urbanizable.

ARTICULO 10: SUELO URBANO

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

Según el artículo 10 de la Ley del Suelo, constituirán el Suelo Urbano:

a) Los terrenos a los que el planeamiento general incluya en esa clase por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, 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 terrenos que tengan en su ordenación consolidada por ocupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación que el planeamiento general establezca.

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

ARTICULO 11: En el Suelo Urbano, las NN.SS definen 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 correspondientes a cada zona y, en general, señalando los terrenos destinados a:

- Viales y aparcamientos.
- Jardines y parques públicos.
- Interés público y social, susceptibles de edificación para dotaciones, equipamientos y edificios públicos.
- Uso privado edificable.

ARTICULO 12: SUELO APTO PARA URBANIZAR

El Suelo Apto Para Urbanizar corresponde a aquella parte del terreno municipal que siendo exterior a la delimitación de suelo urbano, permite, por sus características, el proceso de urbanización.

ARTICULO 13: En el Suelo Apto para Urbanizar, estas NN.SS. definen y delimitan las áreas que deberán ser ordenadas mediante la redacción de Planes Parciales, adjudicándoles una edificabilidad, ocupación y uso, además de condiciones particulares, cuando así proceda.

Estos Planes Parciales se redactarán cumpliendo los Artículos 83 de la Ley del Suelo y 45 a 64 del Reglamento de Planeamiento y su Anexo.

ARTICULO 14: 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, mantiene en potencia su destino actual; y por tanto no son clasificados como suelo urbano en las actuales NN.SS.

ARTICULO 15: En el Suelo No Urbanizable, las NN.SS contienen, 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.

- Características de los edificios y de las construcciones permitidas, según el artículo 36 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

CAPITULO IV: CALIFICACION DEL SUELO

ARTICULO 16: 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 17: 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 las presentes 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 estos términos municipales, como respuesta al proceso urbanizador alcanzado.

ARTICULO 18: Las Normas Subsidiarias de Nívar 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, miradores-paseos, viales, aparcamientos, etc..

* Equipamientos; entre los que cabe señalar los docentes, sociales, deportivos, recreativos, religiosos, etc.

* Residencial; en general comprenderán toda la actividad lucrativa, dividiéndose en zonas y usos pormenorizados según su disposición en el núcleo y su relación con él.

- En Suelo Apto para Urbanizar.

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 éste, si bien, con algunas matizaciones, al poder planificarse en conjunto.

- En Suelo No Urbanizable.

Se establecen distintas zonas en función del grado de protección a que se somete.

CAPITULO V: SISTEMAS GENERALES

ARTICULO 19: Constituyen los Sistemas Generales (según el R.P. en sus artículos 25 y 26) los "elementos determinantes del desarrollo urbanístico" que fundamentan la estructura general y organización del territorio; y para los que las presentes NN.SS. prevén la asignación de suelo en la forma y cuantía prevista en la Ley del Suelo.

ARTICULO 20: Los sistemas generales tienen por finalidad sentar las bases territoriales para la presentación de servicios de interés general y por ello presentan un interés colectivo y son determinantes para asegurar el adecuado desarrollo, funcionamiento y capacidad del cambio urbano.

ARTICULO 21: Los sistemas generales regulados y previstos por estas Normas Subsidiarias, corresponden a los siguientes, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 25 y 26 del R.P.:

- a.- S.G. de Comunicaciones.
- b.- S.G. de Espacios Libres.
- c.- S.G. de Equipamientos.
- d.- S.G. de Servicios Urbanos.

ARTICULO 22: El Sistema General de Comunicaciones está integrado por el Sistema Viario.

ARTICULO 23: El Sistema General de Espacios Libres comprende los suelos destinados a Zona Verde que sean de uso público y no edificaciones. Se destinarán a parques y/o jardines para juegos infantiles o de estancia.

ARTICULO 24: El Sistema General de Equipamientos comprende las superficies destinadas a usos públicos y colectivos para uso directo de los ciudadanos. El suelo será siempre de dominio público aunque su gestión pueda ser confiada al sector privado.

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

- a.- Educativo.
- b.- Deportivos.
- c.- Sanitarios, asistenciales, religiosos y cementerios.
- d.- Social y administrativos.

ARTICULO 25: El Sistema General de Servicios Urbanos está constituido por las superficies o edificios destinados a servicios urbanos diversos tales como abastecimiento, saneamiento, transportes,...

CAPITULO VI: INTERPRETACION DE LOS DOCUMENTOS.

ARTICULO 26: Las regulaciones de cada una de las clases de suelo son de aplicación a través de la concreta determinación resultante de los Planos de Ordenación, que tendrán prioridad frente a cualquier otro documento de las NN.SS..

ARTICULO 27: Las condiciones de edificación de las Normas Subsidiarias se interpretan atendiendo a su contenido y con sujeción a los fines y objetivos expresados en la Memoria. 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.

TITULO II

REGIMEN URBANISTICO DE LA PROPIEDAD EL SUELO

CAPITULO I: FUNCION SOCIAL DE LA PROPIEDAD

ARTICULO 28: DELIMITACION DEL DERECHO DE PROPIEDAD

La regulación legal del contenido del derecho de propiedad se basa en el artículo 8 de la L.S., de cuyo contenido resulta que:

1. Es, según la L.S. y las Normas redactadas conforme a ella, como se determinan las utilizaciones 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.

2. La L.S. constituye una infraestructura legal del sistema de usos del suelo, marco que se implementa 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.

3. 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 normal de la propiedad sobre tales ordenaciones, no podrá fundamentarse una pretensión de indemnización económica por parte de los propietarios de suelo afectados.

ARTICULO 29: 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 el Apto para Urbanizar, y que por ello son los que reciben de dicha ordenación un beneficio positivo, están definidos en los artículos 19 y 20 L.S. y son los siguientes:

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

2. Ceder obligatoria y gratuitamente el 15 % del aprovechamiento que resulte de cada área ordenado mediante los Planes Parciales, formulados en desarrollo de las Normas Subsidiarias. La localización del suelo que corresponda al 15% del Aprovechamiento del Plan Parcial se fijará en los expedientes de parcelación o reparcelación.

3. Costear, y, en su caso ejecutar íntegramente la urbanización en los plazos previstos.

4. Solicitar la Licencia y edificación, previo al cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes a los plazos establecidos.

5. Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva Licencia.

Todas estas obligaciones y deberes están compensados por los beneficios del proceso urbanizador; 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 le sustituya, y que este 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 de estructura, tendrá que consultar con las Normas vigentes y atenerse a lo dispuesto en ellas.

ARTICULO 30: PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO

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

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.

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

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 de la Comisión Provincial de Urbanismo.
- La adquisición de bienes incluidos en el Registro Municipal de Solares.
- La cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento: en los términos antes desarrollados.
- Las cesiones gratuitas interadministrativas de suelo.

ARTICULO 31: APROVECHAMIENTO DEL SUELO; VALORACION DE TERRENOS. VALOR INICIAL Y VALOR URBANISTICO.

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

Criterios de valoración de los terrenos.

1) El Suelo no Urbanizable que no cuente con Programa de Actuación Urbanística se tasarán con arreglo al valor inicial.

2) El Suelo Apto para Urbanizar que no cuente con el planeamiento de desarrollo preciso se tasarán agregando al valor inicial del terreno el 25 por 100 del coste estimado de su futura urbanización con arreglo a las normas del plan correspondiente o, en su defecto, del coste de la conversión del terreno del solar.

3) El Suelo Urbano cuya ordenación detallada no se contuviera en el planeamiento general, salvo que el valor así obtenido exceda del correspondiente al 50 por 100 del aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por su titular conforme al nuevo planeamiento, en cuyo supuesto se aplicará el valor del citado porcentaje.

4) La valoración de los terrenos urbanos y urbanizables respecto de los que se hubiera completado su ordenación urbanística se hará de conformidad con su valor urbanístico.

Valor Inicial.

El Valor Inicial se determinará aplicando los criterios contenidos en las disposiciones que regulan las valoraciones catastrales del suelo de naturaleza rústica, sin consideración alguna a su posible utilización urbanística, salvo lo establecido en el número 2 de los criterios de valoración expuestos anteriormente.

Valor Urbanístico.

El Valor Urbanístico se determinará en función del conjunto de derechos o facultades de este carácter que, en el momento de practicarse la valoración, se hubieran adquirido.

En todo caso prevalecerá sobre el valor urbanístico el inicial, calculando según lo establecido en el para determinar el valor inicial, si éste fuera superior.

Derecho a urbanizar.

En Suelo Urbanizable, el derecho a urbanizar agrega al valor inicial del terreno el 50 por 100 del coste estimado de su urbanización.

El valor del suelo urbano una vez adquirido el derecho a urbanizar, será el correspondiente al 50 por 100 del aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación.

Los terrenos cuyo propietario tenga adquirido el derecho a urbanizar se tasarán añadiendo al valor urbanístico correspondiente a esta fase el importe de los gastos ya efectuados tendentes a la ejecución del planeamiento, siempre que queden debidamente justificados.

Derecho a urbanizar extinguido.

Extinguido el derecho a urbanizar por incumplimiento de deberes urbanísticos, la valoración de los terrenos afectados será la siguiente:

a) Suelo urbanizable: valor inicial.

b) Suelo urbano: el 50 por 100 del aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación o el resultante del planeamiento anterior, si éste fuera inferior a aquél.

Derecho al aprovechamiento urbanístico.

Una vez adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico, el valor urbanístico de un terreno se determinará por aplicación a dicho aprovechamiento del valor básico de repercusión en el polígono, corregido en función de su situación concreta dentro del mismo.

Deducción de gastos de urbanización pendiente.

En la valoración de aprovechamientos urbanísticos se deducirá el coste de la urbanización precisa y no ejecutada, según las normas de este carácter contenidas en el planeamiento o, en su defecto, los costes necesarios para que el terreno correspondiente alcance la condición de solar.

Derecho a edificar.

Los terrenos cuyo propietario tenga adquirido el derecho a edificar se tasarán añadiendo al valor urbanístico del aprovechamiento autorizado por la licencia, el 25 por 100 del coste de ejecución del proyecto para el que se obtuvo la misma y la totalidad de los gastos que, justificadamente, estén motivados por la edificación proyectada o iniciada.

Derecho a la edificación.

La valoración de los terrenos, cuyo titular haya adquirido el derecho a la edificación, diferenciará el valor del suelo y el de la edificación.

El valor del suelo en el momento de concluirse la edificación será el correspondiente al aprovechamiento urbanístico que efectivamente se hubiera materializado sobre el mismo, sin adición o deducción alguna.

El valor de la edificación se determinará en función de su coste de reposición, corregido en atención a la antigüedad, estado de conservación y conformidad o no con la ordenación en vigor.

ARTICULO 32: 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, apto para urbanizar 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 antes de cada zona, para así establecer una gradación en la edificabilidad.

ARTICULO 33: REGLAS PARA LA PRECISION DE LOS LIMITES DE ZONAS.

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

- No alterará la superficie de la zona delimitada en los planos delimitados a escala 1/2.000 en más de un 7%.
- No alterará sustancialmente la forma de las zonas, áreas, o unidades de ejecución.

- 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, Planes Parciales, 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 justifiquen la corrección.

ARTICULO 34: ESTUDIOS DE DETALLE.

Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en las Normas Subsidiarias del Planeamiento para el suelo urbano y en Planes Parciales.

Su contenido tendrá por finalidad prever o reajustar, según los casos:

- a) El señalamiento de alineaciones y rasantes, y/o
- b) La ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Planeamiento.

Según lo dispuesto en el artículo 91 de la Ley del Suelo y el artículo 65 del R.P. Los Estudios de Detalle mantendrán las determinaciones del Planeamiento, sin alterar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en el Estudio. En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

El Estudio de Detalle no alterará la zonificación ni la edificabilidad propuesta, para cada unidad de ejecución, por estas NN.SS.

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.

ARTICULO 35: PLANES ESPECIALES EN SUELO URBANO

Cuando por la complejidad de la zona delimitada debido a su topografía, ubicación u otros condicionantes, no se pueda ordenar directamente por estas NN.SS., se redactarán Planes Especiales en Suelo Urbano que, sin modificar las determinaciones generales de la Figura de rango superior, podrán zonificar y dar usos a los terrenos, comprendidos en el sector o en unidad de ejecución, según el artículo 84 de la Ley del Suelo.

ARTICULO 36: 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 artículo 85 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.

Los Planes Especiales de Reforma Interior contendrán las determinaciones y documentos adecuados a los objetivos perseguidos por los mismos, y como mínimo los previstos para los Planes Parciales, salvo que alguno de ellos fuera innecesario por no guardar relación en la reforma.

ARTICULO 37: PLANES PARCIALES

En suelo apto para urbanizar, las NN.SS. delimitarán áreas aptas para la urbanización, que prevén nuevos desarrollos urbanísticos y que se desarrollarán mediante la redacción de Planes Parciales de Ordenación.

Serán las NN.SS. las que dispongan las determinaciones generales y aprovechamientos a aplicar por ese Plan Parcial.

ARTICULO 38: REPARCELACION

Se entiende por reparcelación la agrupación de las fincas comprendidas en una unidad de ejecución para su nueva división ajustada al Planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos.

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

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

La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas, situar su aprovechamiento en

zonas aptas para la edificación con arreglo al planeamiento y localizar sobre parcelas determinadas y en esas mismas zonas el aprovechamiento que, en su caso, corresponda en la Administración actuante.

No podrán concederse Licencias de Edificación hasta que sea firme, en vía administrativa, el acuerdo aprobatorio de la reparcelación en la unidad de ejecución.

No será necesaria la reparcelación en los siguientes casos:

- Cuando en suelo urbano, la totalidad de los terrenos del Sector o unidad de ejecución pertenezcan a un solo propietario.

- Cuando las Normas se ejecuten por el sistema de compensación o expropiación, ya que estos sistemas de actuación la llevan implícita.

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

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

Se tendrán como parte en los expedientes de reparcelación:

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

El proyecto de reparcelación podrá tramitarse y aprobarse conjunta y simultáneamente con el Plan Parcial o con la delimitación del sector o unidad de ejecución.

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

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

- Relación de propietarios 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 los artículos 197 y 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.

ARTICULO 39: PROYECTOS DE URBANIZACION

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

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

En todo caso, los Proyectos de Urbanización, constituirán instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones previstas en estas Normas, en cuanto a obras de Urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, al-

cantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas.

No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación, ni modificar las previsiones del Planeamiento que desarrolla, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

1). 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 de situación en relación con el conjunto urbano.

- Planos de Proyecto y de Detalle.

- Pliego de Condiciones Técnicas y de Condiciones Económico-Administrativas de las Obras y Servicios.

- Mediciones.

- Cuadros de Precios Descompuestos.

- Presupuesto.

No será necesaria la formulación del Pliego de Condiciones Económico-Administrativas cuando las obras de urbanización se ejecuten por el Sistema de Compensación en terrenos de un solo propietario.

Las obras de urbanización a desarrollar en dichos proyectos serán:

a) De la unidad de ejecución:

- 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 de la unidad de ejecución 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.

2). 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.

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.

- Audiencia de la Corporación Local si el proyecto no ha sido aprobado inicialmente por dicha Entidad.

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

TITULO III

NORMAS GENERALES DE PROTECCION

CAPITULO I: CARRETERAS Y CAMINOS

ARTICULO 40: Para las edificaciones o instalaciones que se pretenden efectuar a lo largo de las carreteras sobre terrenos lindantes con ellas, 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.

ARTICULO 41: Se respetarán las zonas de dominio público, servidumbre y afección respecto a las carreteras como prescribe dicha ley, y como se expresa en el gráfico que se adjunta y cuyo título es "Limitaciones de la Propiedad en las Carreteras".

ARTICULO 42: Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras, sus elementos funcionales y una franja de terreno a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación, siendo ésta 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 vías pecuarias, quedando prohibida la interrupción y la ocupación definitiva de las mismas. Las ocupaciones temporales estarán sujetas a licencia urbanística.

ARTICULO 43: Son elementos funcionales de una carretera toda zona permanentemente afecta a la conservación de la misma o a la explotación del servicio público viario, tales como las destinadas a descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, peaje, parada de autobuses y otros fines auxiliares o complementarios.

ARTICULO 44: Solo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público de la carretera, previa autorización del organismo administrativo del que dependa la carretera, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija; sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

ARTICULO 45: 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. 42 de este Capítulo 1 y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación medidas desde las citadas aristas.

ARTICULO 46: 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 47: La zona de afectación 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, medidas desde las citadas aristas.

ARTICULO 48: 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.

ARTICULO 49: 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 50: 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 una distancia de la arista exterior de la calzada más próxima, la cual depende del tipo de carretera, 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 51: Los tramos de estas carreteras 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.

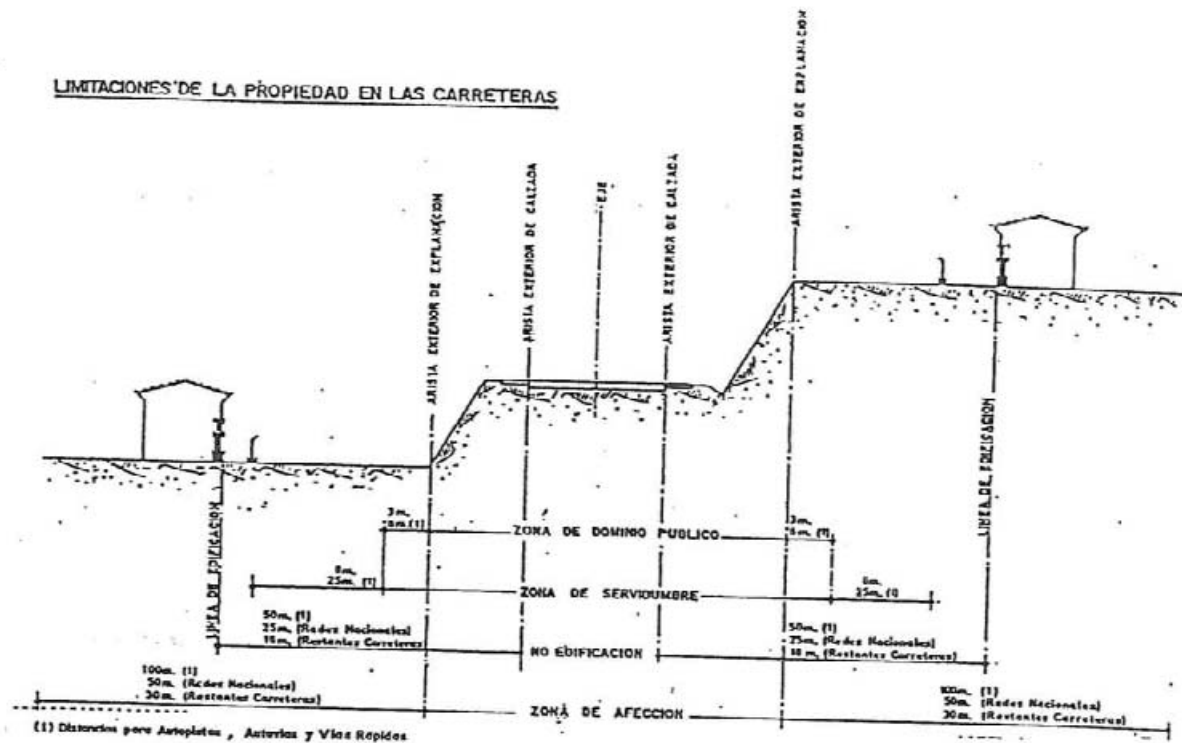
ARTICULO 52: El otorgamiento de autorizaciones para realizar obras o actividades, en las zonas de servidumbre y afección de los tramos urbanos y travesías corresponde a los ayuntamientos, salvo cuando no estuviese aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento urbanístico, que tendrán que recabar informe previo al organismo administrativo del que dependa la carretera.

CAPITULO II: REDES DE ENERGIA ELECTRICA

ARTICULO 53: Se cumplirá con lo dispuesto en la siguiente legislación:

- Ley de 18 de marzo de 1966 y Decreto de 20 de octubre de 1966 sobre Expropiación Forzosa y Servidumbres de Líneas Eléctricas.

LIMITACIONES DE LA PROPIEDAD EN LAS CARRETERAS



ACTUACIONES PERMITIDAS EN LAS ZONAS DE INFLUENCIA DE LA CARRETERA

Concepto	Zona no edificable		Zona edificable	
	Dominio público	Servidumbre	Afectos	
Publicidad	Prohibida	Prohibida	Prohibida	Prohibida
Cultivos y jardines	Se permiten	Se permiten	Se permiten	Se permiten
Plantación de arbolado	No se permiten	Puede autorizarse	Se permite	Se permite
Calificación del suelo	Verde o de reserva vial	Verde o de reserva vial	Verde o de reserva vial	Edificable según Ley del suelo o planes
Construcciones ligeras, cercenamientos, etc.	No se permiten	No se permiten	Pueden autorizarse	Permitidos
Restauración edificios existentes	Se permiten	Se permiten	Se permiten	Se permiten
Nuevas edificaciones	No permitidas	No permitidas	No permitidas	Permitidas

DEFINICION DE ZONAS CON LIMITACIONES DE USO EN RELACION CON VIAS PUBLICAS

Concepto	Carreteras		Autopistas autovías Vías Rápidas
	Redes Nacionales	Restarter carreteras	
Dominio público (1)	3 m. Arroyos funcionales	3 m. Arroyos no funcionales	1 m. Arroyos
Servidumbres (1)	1 m.	1 m.	25 m.
Afectación (1)	50 m.	30 m.	100 m.
No edificable (2)	25 m.	18 m.	50 m.

(1) Se mide desde la arista exterior de la explanación.
 (2) Se mide desde la arista exterior de la calzada.

- Reglamento de 28 de noviembre de 1968 de Alta Tensión.

- Reglamento de Baja Tensión de 20 de septiembre de 1973.

Se respetará lo dispuesto en la Ley de 17 de marzo de 1976 sobre Expropiaciones Forzosas y Servidumbres de Paso, Líneas, Cables y Haces Hertzianos.

ARTICULO 54: Queda prohibida la imposición de servidumbres de líneas de alta tensión sobre edificios y patios, centros escolares, campos deportivos, jardines, huertos, también cerrados, anejos a viviendas que ya existan al tiempo de decretarse la servidumbre siempre que la extensión de los huertos o jardines sea inferior a una hectárea.

ARTICULO 55: 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:
- $d = 3.3 + v/100$ m, con un mínimo de 5 m.
- Bosque, árboles y masa de arbolado:
- $d = 1.5 + v/100$ m, con un mínimo de 2 m.

Siendo "v" la tensión expresada en Kv y debiendo respetarse estas distancias mínimas tanto en vertical como en horizontal.

ARTICULO 56: 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.

En los edificios declarados Bien de Interés Cultural quedan expresamente prohibidas las fijaciones o grapeados de conductores de las líneas eléctricas por sus fachadas.

CAPITULO III: AGUAS Y SUS CAUCES

ARTICULO 57: Los usos de las aguas se sujetarán a lo establecido en la Ley 29/1985 de 2 de agosto y regulación complementaria.

Se observará igualmente lo dispuesto en el R.D. 849/1986 de 11 de abril por la que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

ARTICULO 58: Quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos arroyos y barrancos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, sea cual sea el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos.

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

Esta zona de protección y seguridad de los cursos de agua queda delimitada por una línea a 50 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 59: 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 de medio público hidráulico.

ARTICULO 60: 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.

CAPITULO IV: FLORA Y FAUNA.

ARTICULO 61: Además de las determinaciones contenidas en este capítulo, será de aplicación la siguiente legislación:

- Ley de Montes de 8 de junio de 1957 (Arts. 81 a 86) y Reglamento de 22 de febrero de 1962

- Ley de Incendios Forestales de 5 de diciembre de 1972.

- Ley de Caza de 4 de abril de 1970 (Arts. 8 a 15, 23 a 27, 29 a 33, y 40 a 48).

- R.D. 3181/1980 de 30 de diciembre sobre determinadas especies de fauna silvestre y R.D. 3349/1983 de 30 de noviembre sobre plaguicidas.

- Ley de Pesca Fluvial de 20 de febrero de 1942

- Decreto 15-1-1954 (en desarrollo del art. 13 de la Ley de la Pesca).

- Decreto 13-5-1953 sobre cauces protegidos por su interés piscícola.

- Ley de Fomento de la Producción Forestal de 4 de enero de 1977.

- Reglamento de la Ley anterior D. 1279/1978, de 2 de mayo.

- Decretos de 19 de agosto de 1967, de 19 de octubre de 1967 y de 15 de junio de 1972 sobre cultivos agrícolas de montes.

- Ley de 7 de octubre de 1983 sobre hierbas, pastos y rastrojeros.

ARTICULO 62: 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 63: La instalación 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 de 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.

CAPITULO V: MEDIO AMBIENTE

ARTICULO 64: 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 de Protección del Medio Ambiente Atmosférico de 22 de diciembre de 1972.

- Decreto 833/1975 de 6 de febrero que la desarrolla.

- Prevención y corrección de la contaminación atmosférica de origen industrial. Orden de octubre de 1976.

- Decreto 2204/1975 sobre características, calidades y condiciones de empleo de carburantes y combustibles.

- Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de noviembre de 1961, modificada por Decreto 3494/1964 de 5 de noviembre.

- Instrucción que dicta normas complementarias para la aplicación, del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobada por orden de 15 de marzo de 1963.

- Ley de recogida y tratamiento de los desechos de residuos sólidos urbanos de 19 de noviembre de 1975.

- Ley 20/1986 de 14 de mayo. Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos.

- Ley 14/1986 de 25 de abril. General de Sanidad, artículos 42.3 a), b), c).

- R.D. Leg. 1163/1986 de 13 de junio por el que se modifica la Ley 42/ 1.975 sobre desechos y residuos sólidos urbanos (BOE número 149 de 23 de junio).

ARTICULO 65.- BASUREROS, ESTERCOLEROS Y CEMENTERIOS DE COCHES.

Se situarán en lugares poco visibles y en donde los vientos dominantes no puedan llevar olores a los núcleos habitados o a las vías de circulación rodada o peatonal. En cualquier caso, la distancia desde el punto en que estén situados al núcleo habitado o a la vía de circulación más cercana no podrá ser inferior a 2 km y 500 m respectivamente. En todo caso, tendrán cerca vegetal o de obra.

Si alguna instalación del municipio no cumple estas limitaciones, deberá adoptarse en el plazo de un año.

ARTICULO 66: Todos tienen derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona, así como el deber de conservarlo.

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 67: 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 68: Quienes pretendan un aprovechamiento de recursos regulados por la Ley de Minas de 21 de julio de 1973, modificada por la del 5 de noviembre de 1980, quedan obligados a realizar trabajos de restauración del espacio natural en los términos previstos en la siguiente legislación:

- R.D. 2994/1982, de 15 de octubre, sobre Restauración del Espacio Natural afectado por actividades mineras.

- O. de 20 de noviembre de 1984 que desarrolla en anterior R.D.

- R.D. Leg. 1302/1986 de 28 de junio, de Evaluación del Impacto Ambiental.

ARTICULO 69: En lo que concierne a las explotaciones en marcha, el Ayuntamiento requerirá a sus titulares para que presenten un Proyecto de Restauración del Espacio Natural afectado por las actividades mineras que estará compuesto por:

1.- Información detallada sobre el lugar previsto para las labores mineras y su entorno, incluyendo, como mínimo, las siguientes especificaciones:

a.- Descripción del medio físico, con referencia a la Geología, Hidrología, Hidrogeología, Climatología, superficie vegetal, paisaje y demás elementos que permitan definir la configuración del medio.

b.- Definición del medio socio-económico, que incluya la relación de usos y aprovechamientos preexistentes, propiedades, obra de infraestructura, instalaciones y regímenes jurídicos especiales, en su caso, aplicables a la zona.

c.- Descripción de las características del aprovechamiento minero previsto así como de sus servicios e instalaciones.

d.- Planes y documentación relativos a los aspectos contemplados en los párrafos anteriores.

2.- Medidas previstas para la restauración del espacio natural afectado por el aprovechamiento o explotación, conteniendo, como mínimo:

a.- Acondicionamiento de la superficie del terreno, ya sea vegetal o de otro tipo.

b.- Medidas para evitar una posible erosión.

c.- Protección del paisaje.

d.- Estudio del Impacto Ambiental de la explotación sobre los recursos naturales de la zona y medidas previstas para su protección.

e.- Proyecto de almacenamiento de los residuos mineros que genere y sistemas previstos para el deterioro ambiental por este concepto.

3.- Calendario de Ejecución y Coste estimado de los trabajos de restauración.

ARTICULO 70: El Plan de Labores que anualmente se realiza en cada explotación minera, incluirá dentro del capítulo relativo al estudio del impacto ambiental un informe sobre la adecuación del mismo al Plan de Restauración del Espacio Natural, con indicación expresa de las posibles modificaciones del mismo y las medidas correctoras previstas.

ARTICULO 71: La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un posible impacto paisajístico, tales como canteras, vertederos, depósitos de chatarra, etc. y que además tengan la consideración de actividad molesta, insalubre o peligrosa; estará prohibida en suelo urbano y en las zonas de Protección Integral y Especial 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 72: Las actividades que según la normativa aplicable puedan ser calificadas como nocivas, insalubres o peligrosas no podrán ubicarse en los espacios en que tal nocividad, insalubridad o peligrosidad perjudique 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.

ARTICULO 73: En todo caso las industrias fabriles que deban ser consideradas como peligrosas o insalubres sólo podrán emplazarse, como regla general, a una distancia de 2.000 m. a contar del núcleo más próximo de población agrupada.

ARTICULO 74: 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 75: 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 76: 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 77: 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 edificios 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, típico 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 la instalación de otros elementos limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la 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 metálico 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 (urbano o no urbanizable) se rodearán necesariamente de una doble hilera de árboles de modo que su forma o aspecto exterior no sea distorsionante con el paisaje típico y rural del municipio.

ARTICULO 78: 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 sobresaldrán, en ningún caso más de un metro de fachada, y sus proyecciones verticales sobre la acera no rebasarán la anchura de las mismas.

- 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.

CAPITULO VI: PATRIMONIO HISTORICO ARTISTICO.

ARTICULO 79: Legislación aplicable. 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 normas:

- Ley 13/1985 de 25 de junio del Patrimonio Histórico-Artístico.

- Decreto 571/1963 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.

- El artículo 138 de la Ley del Suelo

ARTICULO 80: Los Ayuntamientos garantizarán 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 los ayuntamientos cooperarán 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 81: 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.

ARTICULO 82: En los monumentos declarados Bienes de Interés Cultural no podrá realizarse obra interior o exterior que afecte directamente al inmueble ó a cualquiera de sus partes integrantes o pertenecientes sin autorización ex-

presa 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 83: 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 84: Sin perjuicio de lo dispuesto con carácter general en el artículo 245 de la Ley del Suelo, cada 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 85: 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 dicho expediente debiendo ser notificada la apertura y las resoluciones que en el mismo se adopten.

En ningún caso podrá procederse a la demolición de un inmueble sin previa firma 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. 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 86: Hasta la aprobación definitiva de dicho plan el otorgamiento de licencias precisará resolución favorable de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía para la protección de los bienes afectados y, en todo caso no se permitirán alineaciones nuevas, alteraciones en la edificabilidad, parcelaciones ni agregaciones.

Desde la aprobación definitiva del Plan a que se refiere este artículo, los ayuntamientos interesados serán competentes para autorizar directamente las obras que desarrollen el planeamiento aprobado y que afecten únicamente a inmuebles que no sean Monumentos ni Jardines Históricos ni estén comprendidos en su entorno, debiendo dar cuenta a la administración competente para la ejecución de esta Ley de las autorizaciones o licencias concedidas en

el plazo máximo de diez días desde su otorgamiento. Las obras que se realicen al amparo de licencias contrarias al Plan aprobado serán ilegales y la Consejera de Cultura de la Junta de Andalucía podrá ordenar su reconstrucción o demolición con cargo al Organismo que hubiera otorgado la licencia en cuestión, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación urbanística sobre las responsabilidades por infracciones.

TITULO IV

NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO I: DEFINICION. AMBITO TERRITORIAL.

ARTICULO 87: De acuerdo con los artículos 24 y 55 R.P., constituye Suelo No Urbanizable aquel que queda sin clasificación específica una vez efectuada la delimitación del Suelo Apto para Urbanizar y del Suelo Urbano.

ARTICULO 88: Sobre el Suelo No Urbanizable, en función de sus valores agrícolas, forestales, ganaderos, de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales, y para la defensa de la Fauna, la Flora y el equilibrio ecológico (art. 24.b R.P.) y al objeto de evitar acciones que impliquen modos de utilización del medio que ocasionen situaciones irreversibles así como en cumplimiento de las determinaciones del Plan Especial de Protección Del Medio Físico de la Provincia de Granada, se han delimitado las siguientes zonas:

a) PARQUE NATURAL DE LA SIERRA DE HUETOR

b) ZONA DE PROTECCION ESPECIAL COMPATIBLE (CS-9).

c) SUELO NO URBANIZABLE COMUN.

CAPITULO II:

NORMATIVA PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE PARQUE NATURAL DE LA SIERRA DE HUETOR Y DE PROTECCION ESPECIAL COMPATIBLE (CS-9).

ARTICULO 89: Tienen esta consideración aquellas zonas de Protección Especial, en las que por su valor ecológico, productivo o paisajístico, interesa limitar la realización de actividades constructivas o transformadoras del medio, a excepción de aquellas estrictamente necesarias para el aprovechamiento de los recursos primarios y que resulten compatibles con el mantenimiento de sus características y valores protegidos.

En esta zona de Protección Especial se ha considerado las siguientes categorías:

PARQUE NATURAL DE LA SIERRA DE HUETOR LA SIERRA ARANA Y COGOLLOS (CS-9).

La delimitación del Parque Natural de la Sierra de Huétor se superpone en su mayor parte a la zona CS-9 correspondiente a SIERRA DE ARANA Y COGOLLOS con Normativa propia de Protección.

La Normativa propia de protección del Parque Natural de la Sierra de Huétor (cuya competencia de aplicación corresponde a la Delegación de Medio Ambiente) será simultánea a la del Plan Especial de Protección del Medio Físico (PEPMF) de la provincia de Granada, con prevalencia en caso de contradicción.

A continuación se describe la Normativa de Protección según el PEPMF:

ARTICULO 90.- La zona de Sierra Arana y Cogollos (CS-9) corresponde a la mayor parte del término municipal de Nívar, es un espacio extenso de carácter diversificado y

con vocación principalmente forestal, en los que la cubierta forestal cumple y debe cumplir una función ambiental equilibradora de destacada importancia. Comporta en general importantes valores paisajísticos.

En estos espacios se prohíbe:

a)- Las construcciones y edificaciones industriales excepto las de almacén de productos asociados a las actividades agrarias o similares.

b)- Los parques de atracciones.

c)- Aeropuertos y helipuertos.

d)- Viviendas aisladas de nueva planta no vinculadas a actividades productivas directas, o de servicio público, o las de guardería.

e)- Instalaciones publicitarias y símbolos e imágenes conmemorativas.

f)- La tala de árboles para transformación de usos sin perjuicios que para el desarrollo de actividades compatibles sea necesaria la eventual corta de árboles.

ARTICULO 91.- Dentro de esta zona de protección específicamente se permite:

a)- La tala de árboles integrada en las labores de mantenimiento debidamente autorizada por el organismo competente. La eventual realización de talas que puedan implicar la transformación del uso forestal del suelo requeriría en todo caso un Estudio de Impacto Ambiental.

b)- Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos. En el caso de obras de desmontes, aterrazamientos y rellenos, estabulación de ganado y piscifactorías será requisito indispensable la aportación de un proyecto con Estudio de Impacto Ambiental.

c)- Las actuaciones relacionadas con la explotación de recursos mineros, que deberán contar siempre con la declaración de Utilidad Pública y con Estudio de Impacto Ambiental.

d)- Los vertederos de residuos sólidos de cualquier clase que ineludiblemente deban localizarse en estas zonas, previo proyecto y realización de Estudio de Impacto Ambiental.

e)- Las adecuaciones naturalísticas y recreativas y los parques rurales, de acuerdo a lo dispuesto en la Norma 36 del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Granada

f)- Los campamentos de turismo, albergues sociales e instalaciones deportivas aisladas de acuerdo con las siguientes limitaciones:

- No situarse a distancias mayores de 1 km. del núcleo de población más próximo.

- No afectar a una superficie superior al 5% del espacio protegido.

- No deberá implicar ninguna alteración de la cobertura arbórea ni la topografía originaria de los terrenos.

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

En cualquier caso será preceptivo con la documentación de proyecto el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

g)- La construcción de instalaciones hoteleras de nueva planta y los usos turísticos recreativos y residenciales en edificaciones legales existentes según lo dispuesto en la Norma 26 del Plan Especial de Protección del Medio Físico.

h)- Las viviendas familiares aisladas ligadas a la explotación de recursos agrarios, al entretenimiento de obras públicas y la guardería de complejos situados en medio rural. La licencia deberá ser denegada cuando se encuentre en alguna de las siguientes circunstancias:

- La explotación a la que está vinculada se sitúa a menos de 2 km. de un núcleo de población.

- La explotación vinculada al uso residencial contuviera terrenos no protegidos especialmente y el emplazamiento previsto para la vivienda se encontrará en espacios protegidos.

- El promotor no demostrara inequívocamente la condición imprescindible de la vivienda agraria para la atención de las necesidades normales de la explotación.

i)- Las actuaciones de carácter infraestructural que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios de acuerdo a lo establecido en la Norma 23 del Plan Especial del Medio Físico de la provincia de Granada. Cuando se trate de infraestructuras viarias, energéticas, hidráulicas, de saneamiento o abastecimiento o vinculadas al sistema general de telecomunicaciones será preceptiva la aportación de un Estudio de Impacto Ambiental.

CAPITULO III: NUCLEO DE POBLACION. DEFINICION.

ARTICULO 92: Se define que existe formación de núcleo de formación de núcleo de población cuando considerando tres viviendas se dé alguna de estas tres circunstancias:

1) La distancia entre dos de ellas sea menor de 100 m.

2) La circunferencia que pasa por los puntos de ubicación de las viviendas tenga un radio menor de 100 m.

3) La distancia de alguna de las viviendas sea menor de 500 m. de suelo urbano o urbanizable.

ARTICULO 93: Siguiendo las prescripciones de los artículos 15, 16 y 17 de L.S. establecemos las condiciones generales a que deben ajustarse las nuevas edificaciones en suelo no urbanizable:

a) Supuestos de declaración de edificaciones de utilidad pública e interés social.

Para la declaración de edificaciones de utilidad pública o interés social los usos previstos serán, de conformidad con la definición de usos del art. 111 de las Normas Urbanísticas:

- Uso residencial no permanente (Hotelero o Alojamiento Turístico Rural).

- Uso de Equipamiento Comunitario.

- Espacios Libres.

- Comunicaciones.

- Servicios Urbanos e Infraestructuras.

La definición específica de los usos anteriores estarán en concordancia con la expresada en dicho art. 111.

El uso propuesto no debe constituir una actividad molesta, nociva, insalubre o peligrosa. (Definición en el artículo 230).

La Normativa de edificación se adaptará a la prevista a continuación para las edificaciones en suelo no urbanizable en el apartado b).

b) Normativa de edificación en suelo no urbanizable.

Para las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, así como instalaciones y construcciones vincu-

ladas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas y edificaciones de utilidad pública e interés social:

- La parcela mínima será la existente en el momento de entrada en vigor de las Normas.
- La tipología será de edificación aislada.
- Las alturas máximas serán de 2 plantas.
- La ocupación en planta máxima será del 15% de la parcela.
- La distancia a linderos será de 20 m.
- Las instalaciones y edificaciones destinadas a explotaciones agrícolas se regirán por la legislación sectorial vigente. Se autorizarán previo informe favorable del organismo competente respecto a la necesidad de emplazamiento y según la naturaleza de la explotación.

c) Edificios aislados destinados a vivienda familiar.

Normativa de edificación y uso a fin de que no exista posibilidad de núcleo de formación:

1. Dimensiones y caracteres de las parcelas.
2. Caracteres de las viviendas.
3. Distancia a lindes de las viviendas.

1. Dimensiones y caracteres de la parcela:

La parcela común mínima sobre la que podrá autorizarse la construcción de una vivienda en suelo no urbanizable será de:

- 10.000 m² de extensión en Secano.
- 2.500 m² de extensión en Regadío.

Aunque se permite la agregación de parcelas que permita la edificación de una vivienda, siempre que las parcelas agregadas queden afectadas por la carga de no poder realizar otra edificación ni realizar una nueva agregación, para lo que se efectuará la inscripción de la carga en el Registro, requisito este que será anterior a la concesión de licencia.

2. Caracteres de las viviendas:

Estas viviendas han de estar destinadas exclusivamente al uso de la vivienda, al agrícola o a ambos. El uso de vivienda tendrá carácter familiar. Se prohíbe la edificación de varias viviendas y que contengan en su aspecto exterior elementos característicos de las zonas urbanas (en altura y con medianerías al descubierto). Las viviendas tendrán una superficie construida que no podrá exceder de 250 m². (Como suma de las dos plantas de alzada).

3. Distancia a lindes, distancia entre edificaciones, servicios urbanísticos, suelo urbano y suelo apto para urbanizar:

Cada vivienda debe situarse a una distancia de 10 m en Secano y 10 m en Regadío en sus propios linderos del terreno.

La distancia mínima entre viviendas será de 30 m mínimo, no existiendo más de tres viviendas en un radio de 60 m de la considerada, además de ésta.

La distancia mínima a servicios urbanísticos, suelo urbano o suelo apto para urbanizar será de 100 m cuando se trate de construir una edificación de uso de vivienda.

ARTICULO 94: Edificaciones existentes en Suelo No Urbanizable.

Las viviendas diseminadas ligadas a explotaciones agrícolas, forestales y ganaderas, o a instalaciones tradicionales de restauración, se reconocen legalizadas dentro del ordenamiento urbanístico municipal mientras mantengan los usos actuales, no admitiéndose cambio o intensificación de estos usos fuera de las Normas de Protección establecidas para cada categoría de suelo no urbanizable.

A fin de desarrollar adecuadamente las determinaciones sobre edificación en suelo no urbanizable contenidas en estas Normas, se describe el siguiente inventario de construcciones en suelo no urbanizable existentes en el Ayuntamiento de Nívar.

EDIFICACION	SITUACION
Cortijo Vista Alegre	Barral de Vista Alegre
El Cortijillo	Barral de Vista Alegre
Cortijo Bernabé	Barral de Vista Alegre
Cortijo Zegrí	Barral de Vista Alegre
Cortijo El Colmenar	El Colmenar
Fuente de Güevéjar	El Colmenar

TITULO V

NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO APTO PARA URBANIZAR

CAPITULO I: AMBITO TERRITORIAL

ARTICULO 95: Componen el Suelo Apto para Urbanizar aquellos terrenos, generalmente exteriores al Suelo Urbano definido, que bordean y complementan los núcleos de población existentes y que permiten, por sus características, la edificación; están recogidos como tales en la documentación gráfica que acompaña a esta Normativa.

CAPITULO II: REGIMEN URBANISTICO Y DE GESTION

ARTICULO 96: El destino del Suelo Apto para Urbanizar es su transformación en Suelo Urbano, lo que conlleva que sobre él se establecen básicamente unos usos globales iguales a los definidos en el Suelo Urbano que se desarrollarán, por tanto, en programas de uso a nivel detallado según el sistema de compatibilidades e incompatibilidades definido en el Suelo Urbano.

En tanto no se desarrollen los respectivos Planes Parciales, tendrán la consideración a efectos de aprovechamiento urbanístico de Suelo No Urbanizable.

ARTICULO 97: Las cesiones obligatorias y gratuitas que dentro del Suelo Apto para Urbanizar se harán a favor del municipio, consisten en:

a) Superficie total de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y de expansión, centros culturales y docentes, y demás servicios públicos necesarios; estas cesiones se cuantificarán como mínimo atendiendo a lo establecido en el Cuadro "Cesiones y reservas en suelo urbanizable", que se adjunta a este capítulo.

b) El 15% del aprovechamiento de cada sector.

Unidades de viviendas	Sistema de espacios libres de dominio y uso público		Centros docentes			Servicio de interés público y social			Plazas de aparcamiento
	Jardines m ² suelo/ vivienda	Áreas de juego y recreo de niños m ² suelo/ vivienda	Preescolar Guardería m ² suelo/ vivienda	E.C.R. m ² suelo/ vivienda	R.U.P. m ² suelo/ vivienda	Parque deportivo m ² suelo/ vivienda	Equipam. comercial m ² const./ vivienda	Equipam. social m ² const./ vivienda	Nº 100 m ² edificación
Unidad elemental	15	3		10		-		2	1
Unidad básica	15	3	2	10		6	1	3	1
Unidad integrada	15	6	2	10		6	2	4	1
Conjuntos entre 1.000 y 2.000 viviendas	15	6	2	10		8	3	6	1
Conjuntos entre 2.000 y 5.000 viviendas	15	6	2	10	4	8	4	6	1
Conjuntos superiores a 5.000 viviendas	Se mantendrán como módulos mínimos de reserva de Plan Parcial los asignados a conjuntos comprendidos entre 2.000 y 5.000 viviendas. La reserva de dotaciones cuya necesidad sea generada por superarse en la ordenación del Plan Parcial, la cifra de 5.000 viviendas estará definida tanto en cuantía como en localización en el planeamiento de rango superior, teniendo el carácter de equipamiento propio de éste.								

MODULOS MINIMOS DE RESERVA PARA DOTACIONES EN SUELO RESIDENCIAL.

Art. 11. Los módulos mínimos de reserva para dotaciones en Planes Parciales que desarrollen suelos industriales serán los siguientes (119):

1. Sistema de espacios libres de dominio y uso público:

El módulo mínimo de reserva será el 10 por 100 de la superficie total ordenada, a la que se vincula el uso industrial en el planeamiento de rango superior.

Los jardines a que se refiere el artículo 3 de este anexo deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 4 para ser computables como elementos pertenecientes al sistema de espacios libres.

2. Servicios de interés público y social:

El módulo mínimo de reserva será el 4 por 100 de la superficie total ordenada, a las que se vincula el uso industrial en el planeamiento de rango superior. Esta reserva, de acuerdo con lo establecido en el artículo 6 de este anexo, se descompondrá de la siguiente forma:

- Parque deportivo 2 por 100
- Equipamiento comercial 1 por 100
- Equipamiento social 1 por 100

3. Aparcamientos:

El módulo mínimo de reserva será una plaza por cada 10 metros cuadrados de edificación.

MODULOS MINIMOS DE RESERVA PARA DOTACIONES EN SUELO DESTINADOS A USO INDUSTRIAL.

Situación	Usos terciarios			Uso residencial
	Sistema de espacios libres de dominio y uso público — Porcentaje	Servicio de interés público y social — Porcentaje	Plazas de aparcamiento — Núm./100 m ² edificación	Sistema de espacios libres de dominio y uso público, centros docentes, plazas de aparcamiento
Primera (1)	10	4	1	—
Segunda (2)	10	6	1	Módulos del artículo 10 de este anexo.

(1) El Plan Parcial propondrá los usos concretos de la reserva de servicios de interés público y social.
 (2) El Plan Parcial propondrá los usos concretos de la reserva de servicios de interés público y social, teniendo en cuenta las observaciones del cuadro del artículo 10 de este anexo.

MODULOS MINIMOS DE RESERVAS PARA DOTACIONES EN SUELOS DESTINADOS A USOS TERCIARIOS.

ARTICULO 98: COSTES DE URBANIZACION Y EJECUCION DE OBRAS EXTERIORES

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

Este deber comprende:

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

ARTICULO 99: AREAS EN SUELO APTO PARA URBANIZAR.

Se han establecido tres áreas dentro del Suelo Apto para Urbanizar cuyo desarrollo se efectuará a través de Planes Parciales y cuya ejecución se efectuará mediante la división de cada área en uno o varios sectores, división que se efectuará conjuntamente con la elaboración y aprobación del Plan Parcial que lo desarrolle.

Cuando dichas áreas no vengán expresamente delimitadas en estas Normas con anterioridad al inicio de la redacción del correspondiente Plan Parcial, tendrá que delimitarse su ámbito por parte del Ayuntamiento.

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

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

Estas áreas se ejecutan por actuaciones sobre ámbitos inferiores (U.E.) que se establecerán por el Ayuntamiento con carácter previo a cualquier actividad urbanística. Sobre estos, se produce la aplicación del sistema de actuación y del proyecto de urbanización.

ARTICULO 100: DELIMITACION DE LAS UNIDADES DE EJECUCION.**1. DEFINICION:**

Las Unidades de Ejecución delimitan 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.

2. REQUISITOS:

Las Unidades de Ejecución deben cumplir tres requisitos:

a) Que por sus dimensiones y caracteres puedan asumir las cesiones de suelo derivadas de las exigencias de las Normas. 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 polígonos inmediatos a terrenos de cesión obligatoria y gratuita que no incluyan la parte correspondiente a los mismos de estos terrenos.

b) 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 Apto para Urbanizar, implica la homogeneidad entre las Unidades de Ejecución de un mismo sector. Queda prohibido en este supuesto la delimitación de las Unidades de Ejecución cuyas diferencias de aprovechamiento entre sí con relación al aprovechamiento del sector sean superiores al 15%.

c) 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, es decir, 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.

3. 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 unidad de ejecución de las Normas. Contendrá, asimismo, la relación completa de los propietarios de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución.

El proyecto de delimitación de Unidad 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 art. 83 de la Ley del Suelo y 45 al 64 del R.P. y su anexo.

ARTICULO 101:

La superficie mínima a considerar en la redacción de Planes Parciales para las tres zonas será de 30.000 m².

Se ha confirmado por parte del Ayuntamiento la existencia de agua potable disponible para la totalidad del suelo apto para urbanizar, lo que garantiza la viabilidad de la clasificación de suelo.

Los viales señalados en el suelo apto para urbanizar son viales vinculantes a incluir en los Planes Parciales como sistema viario local con carácter de cesión gratuita junto con los demás Espacios Libres y Equipamientos.

El suelo señalado como P.P.1 constituye un suelo urbano en desarrollo del Plan Parcial aprobado definitivamente según las NNSS anteriores pero que está en curso de ejecución. Se registrará exclusivamente por el Plan Parcial aprobado.

ARTICULO 102: CARACTERISTICAS GLOBALES DE LAS AREAS APTAS PARA URBANIZAR

Se han considerado tres zonas de Suelo Apto para Urbanizar:

- S.A.U.- 1
- S.A.U.- 2
- S.A.U.- 3

ARTICULO 103.- S.A.U.1

El Suelo Apto para Urbanizar 1, se localiza al Noreste del núcleo urbano y linda con la zona de Reserva Forestal de la Sierra de la Yedra. El coeficiente de aprovechamiento global que se le ha asignado es de 0.4 m²/m² sobre el área delimitada.

El uso dominante previsto es residencial con compatibilidad con los demás usos previstos como admisibles en las NNSS, de manera que uso dominante lo sea como mínimo en el 60% del aprovechamiento total.

La tipología prevista es de agrupación extensiva e intensiva de vivienda unifamiliar.

El número de viviendas en tipología de agrupación extensiva será como mínimo del 70%

La parcela mínima por vivienda para la agrupación extensiva de vivienda unifamiliar será de 450 m² y para la agrupación intensiva de vivienda unifamiliar será de 150 m².

La densidad de viviendas será de 25 viv./ha máximo.

La fachada mínima para la agrupación extensiva e intensiva es la definida en las Condiciones Generales.

Las cesiones previstas de espacios libres y equipamientos se realizarán junto al Cementerio y Pistas Polideportivas a fin de separarlas de las zonas residenciales.

ARTICULO 104. S.A.U-2.

El Suelo Apto para Urbanizar 2 está localizado al Suroeste del núcleo urbano y linda al Norte con el Cementerio y el Polideportivo.

El coeficiente de aprovechamiento global que se le ha asignado es de 0.4 m²/m² sobre el área delimitada.

El uso dominante previsto es residencial con compatibilidad con los demás usos previstos como admisibles en las NNSS, de manera que uso dominante lo sea como mínimo en el 60% del aprovechamiento total.

La tipología prevista es de agrupación extensiva e intensiva de vivienda unifamiliar.

El número de viviendas en tipología de agrupación extensiva será como mínimo del 80%

La parcela mínima por vivienda para la agrupación extensiva de vivienda unifamiliar será de 450 m² y para la agrupación intensiva de vivienda unifamiliar será de 150 m².

La densidad de viviendas será de 25 viv./ha máximo.

La fachada mínima para la agrupación extensiva e intensiva es la definida en las Condiciones Generales.

Las cesiones previstas de espacios libres y equipamientos se realizarán junto al Cementerio y Pistas Polideportivas a fin de separarlas de las zonas residenciales.

ARTICULO 105. S.A.U-3.

El Suelo Apto para Urbanizar 3 está localizado al Suroeste del núcleo urbano que linda la carretera local NE-42 junto a la Sierra de la Yedra. El coeficiente de aprovechamiento global que se le ha asignado 0.4 m²/m².

El uso dominante previsto es residencial con compatibilidad con los demás usos previstos como admisibles en las NNSS, de manera que uso dominante lo sea como mínimo en el 60% del aprovechamiento total.

La tipología prevista es de agrupación extensiva e intensiva de vivienda unifamiliar.

El número de viviendas en tipología de agrupación extensiva será como mínimo del 80%, excepto cuando se desarrolle un Plan Parcial en el que se planifiquen viviendas de Protección Oficial, en cuyo caso el porcentaje será libre por las especiales condiciones de superficie y tipología para este tipo de viviendas, pudiéndose llegar hasta 40 viv/Ha en la zona del Plan Parcial con uso residencial para viviendas de Protección Oficial, sin sobrepasar el 0.4 m²/m². De aprovechamiento previsto para todo el suelo apto para edificar.

La parcela mínima por vivienda para la agrupación extensiva de vivienda unifamiliar será de 450 m² y para la agrupación intensiva de vivienda unifamiliar será de 150 m².

La densidad de viviendas será de 25 viv./ha máximo.

La fachada mínima para la agrupación extensiva e intensiva es la definida en las Condiciones Generales.

TITULO VI**NORMAS ESPECIFICAS PARA SUELO URBANO. ORDENANZAS.****CAPITULO I: DEFINICIONES.****ARTICULO 106: SUELO URBANO.**

La Ley del Suelo en su art. 10, 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 a los que el Planeamiento General incluya 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 terrenos que tengan su ordenación consolidada por ocupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación que el Planeamiento General establezca.

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

ARTICULO 107: SUELO URBANIZADO

Aquel que tiene las características especificadas en el art. 10 de la Ley del Suelo, poseyendo, por tanto, el grado má-

ximo de urbanización: acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

ARTICULO 108: SUELO CONSOLIDADO

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

ARTICULO 109: SUELO NO CONSOLIDADO

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

ARTICULO 110: SOLAR

Tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

1) Que estén urbanizados con arreglo a normas mínimas establecidas por el Planeamiento ó que además de contar con los servicios mínimos señalados en el Artículo 10 de la Ley del Suelo, la vía a que la parcela de frente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.

2) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes si existiera dicho Planeamiento.

CAPITULO II: USOS DE LA EDIFICACION

ARTICULO 111: Los distintos usos considerados por las Normas Subsidiarias hacen referencia a las actividades básicas que en la vida urbana tienen cabida, a saber:

1.- RESIDENCIAL.- Es el que corresponde al alojamiento con carácter permanente o no, de personas no vinculadas institucionalmente.

2.- INDUSTRIAL.- Se corresponde con actividades productivas de transformación y almacenaje de materiales o bienes, y a la prestación de determinados servicios ligados al transporte.

3.- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.- Corresponde a las actividades relacionadas con la dotación de servicios de interés público y social (excepto los de infraestructura) para satisfacer las necesidades colectivas de la población, con independencia de su titularidad (pública, privada o colectiva).

4.- ESPACIOS LIBRES.- Se refiere a la dotación de espacios abiertos, ajardinados o no, para reposo, ocio, esparcimiento o recreo colectivo, de carácter público y sin restricciones al libre acceso de la población.

5.- COMUNICACIONES.- Se corresponde con las actividades relacionadas con el transporte de personas o mercancías, con independencia del modo de locomoción. Incluye la red viaria de tráfico rodado y peatonal y los aparcamientos públicos de gestión municipal ligados a la misma, y las terminales e intercambiadores de transporte.

6.- SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS.- Se refiere a la dotación de todos aquellos servicios de abastecimiento a la población tales como agua, electricidad, gas, teléfono; vertido y saneamiento de residuos (sólidos o líquidos). Incluye además de cada red, los centros de producción, almacenaje y distribución que la completan.

CAPITULO III: REGIMEN GENERAL DEL SUELO URBANO

ARTICULO 112: 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 las Normas. Este grado de urbanización se consi-

gue cuando los terrenos adquieren la condición de solar o cuando se asegura la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación (art. 39 R.G.U.).

ARTICULO 113: CESIONES OBLIGATORIAS.

Deberán cederse gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, parques, jardines y centros de E.G.B. al servicio de la unidad de ejecución correspondiente.

CAPITULO IV: DESARROLLO Y EJECUCION DE LAS NORMAS EN SUELO URBANO

ARTICULO 114: 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.

En relación a lo previsto en la Disposición Adicional Primera del TRLS, no será aplicable en este Municipio, la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa por incumplimiento de los plazos para urbanizar o edificar.

ARTICULO 115: PROCEDIMIENTO GENERAL. UNIDADES DE EJECUCION.

La ejecución del Planeamiento Urbanístico se realizará mediante las Unidades de Ejecución que se delimiten dentro de cada área de reparto, salvo en los supuestos de actuaciones asistemáticas en Suelo Urbano y cuando se trate de ejecutar directamente los Sistemas Generales o alguno de sus elementos.

Deberá garantizar la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados, así como el cumplimiento de los deberes de cesión de los terrenos destinados a dotaciones públicas y la de aquellos en los que se localice el aprovechamiento correspondiente a la Administración, al igual que el costeamiento y, en su caso, la ejecución de la urbanización.

Las Unidades de Ejecución se delimitarán de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de la superficie, según el Artículo 144 de la Ley del Suelo.

La delimitación de unidades de ejecución, si no se contuviere en los Planes, así como la modificación de las ya delimitadas cuando se proceda, se acordará, de oficio o a petición de los particulares interesados, por el Ayuntamiento, previos a los trámites de aprobación inicial e información pública durante quince días.

En la tramitación de los proyectos de delimitación de unidades de ejecución se observarán las reglas sobre plazos, subrogación y aprobación por silencio previstas en los artículos 116 a 117 de la Ley del Suelo.

ARTICULO 116: GESTION DE LAS UNIDADES DE EJECUCION

La ejecución de las Unidades de Ejecución delimitadas en estas NN.SS., o los que en el futuro se delimitaran al objeto de lo establecido en el artículo anterior, se realizará mediante los Sistemas de Compensación y Cooperación utilizando preferentemente el de Compensación.

La situación, ordenación y características, así como el sistema de gestión de las Unidades delimitadas en estas Normas Subsidiarias se incluyen en las condiciones particulares para cada zona.

ARTICULO 117: TRANSACCION DE TERRENOS DE CESION OBLIGATORIA

En los Planes 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 Plan u obra.

El aprovechamiento susceptible de apropiación en las Unidades de Ejecución (UUEE) a efectos de lo descrito en RDL 5/96, será del 0%

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.

ARTICULO 118: EJECUCION MEDIANTE ACTUACIONES AISLADAS.

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

ARTICULO 119: ENTIDADES DE CONSERVACION EN SUELO URBANO.

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

CAPITULO V: TERMINOLOGIA

ARTICULO 120: Los términos que se definen a continuación tendrán el significado que se expresa en los siguientes apartados:

1.- Alineaciones; acto ejecutivo, técnico de 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 las NN.SS. de Planeamiento y en los proyectos que para su desarrollo se redacten.

- Alineaciones exteriores: Son los límites que las Normas Subsidiarias fijan entre la parcela edificable y los espacios libres exteriores, vías, calles y plazas.

- 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 hallan establecido por la correspondiente ordenación.

- 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 remetida: 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 per-

pendicular a la alineación existente entre los puntos de intersección de dicha perpendicular con cualquiera de las fachadas de la edificación.

3.- Calle oficial: aquella que discurre entre alineaciones oficiales.

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 también en los restantes linderos de la parcela.

5.- Rasante: es la cota vertical en cada punto de la alineación oficial.

6.- Manzana: Unidad de división convencional de superficie delimitada por las alineaciones oficiales de las vías o espacios públicos.

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 inferior 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 superficie del pavimento 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 de la primera planta.

- 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.- Sótanos y semisótanos:

- Se considerará sótano cuando todos los puntos de la cara inferior del forjado del techo del mismo se sitúen por debajo de la rasante del terreno.

- Se considerará semisótano aquella planta en la que su forjado de techo se sitúe parcialmente por encima de la rasante del terreno, o bien que el mismo no sobrepase en más de 1 m la rasante del terreno.

10.- Parcela Bruta: Es la superficie de terreno en suelo urbano, en la cual no existen trazadas alineaciones oficiales.

11.- Parcela Neta: Es la superficie de terreno ubicada entre alineaciones oficiales.

12.- 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 superficies externas de toda construcción.

- Superficie máxima de ocupación: Es el máximo porcentaje fijado para la relación entre la superficie ocupada y parcela neta. La existencia en una parcela de sótanos independientes a cualquier otra edificación sobre rasante, no se considerará a los efectos del cálculo de la superficie máxima de edificación.

- 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.

- Edificabilidad: Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área de suelo. La edificabilidad se establecerá como relación entre

el nº total de m² edificados y los m² de superficie de la parcela sobre la que se asienta la edificación.

En la medición de la edificabilidad habrá de incluirse la totalidad de la superficie construida deduciéndose como no computables las terrazas y partes diáfanas de la edificación en fachadas exteriores, siempre que éstas sean libres al acceso público y sin cerramiento.

- Coeficiente de edificabilidad: es la relación entre la superficie total edificada y la superficie de la parcela (bruta o neta), expresada en m²/m².

13.- PATIOS: entre los que se definen:

- Patio de luces: es el espacio abierto cuya sección horizontal en cualquier nivel tiene todo su perímetro delimitado por edificación. Pertenece por tanto, formalmente al denominado patio cerrado.

- Patio abierto: Es el espacio abierto cuya sección horizontal, en cualquier nivel, tiene parte de su perímetro delimitado por edificación.

- Fachada: masa de cerramiento exterior del edificio en el que se pueden abrir huecos para luz y ventilación.

14.- SOLAR. Superficie de suelo urbano apto para la edificación y que se encuentra urbanizado de acuerdo con lo establecido en estas Normas Subsidiarias.

La aptitud del suelo urbano para la edificación habrá de demostrarse mediante el correspondiente estudio geotécnico del terreno, siendo imprescindible el que se demuestre tal extremo previamente a la concesión de la licencia para edificar.

15.- USOS PERMITIDOS. Son los que se consideran adecuados en las ordenanzas de las Normas Subsidiarias.

CAPITULO VI: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION.

SECCION I: SOLARES EDIFICABLES.

ARTICULO 121: 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 de los arts. 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

ARTICULO 122: A los efectos de esta 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 los arts. 10 y 13.2 de 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.

SECCION II: ALTURA DE LAS EDIFICACIONES.

ARTICULO 123: Los semisótanos que sobresalgan de la rasante de la calle o del terreno una altura superior a 1 m, en cualquier punto, medido a la cara superior del forjado correspondiente, se contabilizarán como una planta, cualquiera que sea el uso a que estén destinados.

Asimismo se incluirán las plantas diáfanas o con soporales.

ARTICULO 124: La altura de pisos queda fijada en un mínimo de 2,80 m y un máximo de 3,50 m para las plantas altas y un mínimo de 2,80 m y un máximo de 4 m para las plantas bajas.

En las plantas bajas destinadas a garaje-aparcamiento, la altura mínima permitida será de 2,70 m.

La planta baja podrá descomponerse dentro de los máximos autorizados, en semisótanos o elevación del terreno y entresuelo.

ARTICULO 125: La altura libre de la planta piso será como mínimo de 2.50 m y como máximo el resultante de aplicar el art. 127

Para garajes y aparcamientos será de 2,40 m como mínimo.

ARTICULO 126: No se permiten entreplantas de ningún tipo sean cuales fueren sus condiciones.

ARTICULO 127: ALTURA MAXIMA. MEDICION.

A modo general, la Altura Máxima permitida será de dos plantas y/o 6,5 m en todo el Término Municipal de Nívar.

ARTICULO 128: Por encima de la altura máxima permitida se podrán edificar buhardillas o áticos, destinados a vivienda, siempre que este cuerpo de edificación quede retranqueado un mínimo de 3 m de la fachada. En vivienda aislada éste retranqueo se podrá efectuar en un mínimo de tres fachadas.

La superficie construida de buhardilla o áticos que se construyan en estas condiciones no será superior a 35 m², no computándose dicha edificabilidad.

ARTICULO 129: Cuando una edificación dé en esquina a calles con distinta altura máxima, se podrá volver con la mayor hasta 15 m por la alineación de la calle con menor altura máxima.

ARTICULO 130: Con el objeto de tapar medianerías existentes por encima de la altura máxima permitida, el Ayuntamiento no podrá autorizar la construcción de una nueva planta, sino que el edificio colindante quedará fuera de ordenación.

SECCION III: CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

ARTICULO 131: 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 suelos.

ARTICULO 132: Para la medición de la edificabilidad no se incluirán los vuelos abiertos. Sí se computarán al 50 % terrazas cerradas por tres de sus lados.

SECCION IV: ENTRANTES Y SALIENTES.

ARTICULO 133: No se permitirá salir de las alineaciones oficiales marcadas en estas NN.SS. más que con los vuelos que se fijen en el art. 137.

ARTICULO 134: Se permitirá el retranqueo de las edificaciones de la alineación oficial, siempre que no dejen medianeras al descubierto, adosándoles cuerpos de edificación que sigan pautas similares en la composición y decoración a la fachada del edificio retranqueado.

ARTICULO 135: En ningún caso se permitirá la apertura de huecos, salientes o vuelos a menos de 0,80 m. de las líneas de medianería.

ARTICULO 136: Se permiten terrazas entrantes con una profundidad no superior a su ancho.

ARTICULO 137: VUELOS.

VUELOS CERRADOS: No se permiten.

VUELOS ABIERTOS: Se permiten los vuelos abiertos siempre que cumplan las siguientes condiciones:

* Ancho máximo de vuelo 0,40 m.

- * Longitud máxima del vuelo 2,00 m.
- * Separación entre vuelos un mínimo de 0,80 m.
- * Separación con las medianerías un mínimo de 0,80 m.
- * Altura sobre rasante un mínimo de 3,00 m.

ARTICULO 138: Se prohíben los apoyos de carácter definitivo en calzadas o aceras de calles oficiales.

SECCION V: TRATAMIENTO DE LOS BAJOS. RECLAMOS PUBLICITARIOS.

ARTICULO 139: En la decoración de la planta baja de los locales comerciales, de oficinas o análogos, etc., solo se permitirá salir de la alineación oficial 15 cm.

Queda prohibido que las puertas de las plantas bajas abran a la calle. Cuando por normas de rango superior a las presentes, sea obligatorio que lo hagan, éstas serán de forma que no invadan la vía pública.

SECCION VI: CERRAMIENTOS Y CERCAS.

ARTICULO 140: Todo terreno o solar deberá estar vallado y cerrado. El cercado permanente será de 2 m de altura, ejecutado con material y espesores propios 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 sin que se prevea una construcción inmediata.

ARTICULO 141: En las zonas de edificios aislados las cercas que limitan las fincas, cuando sean opacas, solo podrán tener la altura de 1.30 m sobre el nivel natural del terreno, pero podrán elevarse hasta los 3 m con rejas.

CAPITULO VII: CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION DE USO RESIDENCIAL

SECCION I: GENERALIDADES.

ARTICULO 142: Se establecen las siguientes clases, características y situaciones:

Clase primera.- Vivienda unifamiliar, definida como aquella que tiene acceso independiente y exclusivo para cada vivienda desde el nivel del suelo del espacio libre exterior.

Clase segunda.- Vivienda plurifamiliar, definida como aquella que en su edificación encierra acceso común para varias viviendas.

ARTICULO 143: Las viviendas deberán cumplir las condiciones higiénicas mínimas que a continuación se detallan:

1.- Toda vivienda familiar se compondrá como mínimo, de cocina-comedor, 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.

2.- Las habitaciones serán independientes entre sí de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio.

3.- Toda pieza habitable de día o de noche tendrá ventilación directa al exterior por medio de un hueco con superficie no inferior a 1/6 de la superficie de la planta.

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 la mitad de su fachada, y la ventilación entre galería y habitación será como mínimo el doble de la fijada en el caso anterior.

4.- 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 ade-

cuado con recogida de aguas pluviales, sumidero y sifón aislador. No obstante cuando se trate de edificios 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 tales que permita inscribir un círculo cuyo diámetro sea de 3 m como mínimo.

5.- Las dimensiones mínimas de las distintas habitaciones se regirán según lo dispuesto en la Legislación de Viviendas de Protección Oficial del MOPTMA.

6.- Solo se podrá autorizar viviendas en nivel inferior al de la calle en terreno situado en el medio urbano cuando cumplan las siguientes condiciones:

a.- Aislamiento del terreno natural por cámara de aire o capa impermeable de 0.20 m de espesor mínimo.

b.- Impermeabilización de muros y suelos mediante empleo de morteros y materiales hidrófugos adecuados.

c.- Iluminación directa en todas las habitaciones teniendo 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 recibirán luz y aireación directa. En viviendas colectivas de más de cuatro viviendas la iluminación central por medio de lucernarios cuya superficie mínima será de 2/3 de la planta de la caja de escalera.

7.- Las aguas negras o sucias procedentes de las viviendas deberán recogerse en tuberías impermeables y ventiladas y ser conducidas por éstas al exterior del inmueble. Donde exista red de alcantarillado será obligatorio el acometer a ésta las aguas negras de las viviendas, siempre que la distancia entre la red y el inmueble no exceda de 100 m.

8.- Cuando no exista alcantarillado o la vivienda se halle en núcleo a mayor distancia de las indicadas en la cláusula anterior, se atenderá a lo dispuesto en las presentes Normas.

9.- Cuando se usen fosas sépticas, el líquido afluyente de los mismos deberá ser depurado antes de mezclarlo con las corrientes o entregarlo al terreno, utilizando para conseguir esta finalidad los procedimientos admitidos por la legislación sanitaria.

10.- Los retretes serán de cierre hidráulico, aún en el caso de que por no existir red de abastecimiento de aguas en la población ni instalación particular para la obtención y elevación del agua en el inmueble, pueda emplearse aparato de descarga.

ARTICULO 144: Se deberán cumplir las siguientes prescripciones particulares:

a.- Abastecimiento de agua y saneamiento.

Todo edificio de viviendas deberá tener en su interior agua corriente potable. Las viviendas tendrán una dotación mínima de 300 litros/por habitante/día. Asimismo, contarán con red de saneamiento entroncada con la red municipal.

b.- Suministro de energía eléctrica.

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

c.- Condiciones acústicas de aislamiento y de protección contra incendios.

Toda edificación de nueva planta o de reforma y ampliación cumplirá con lo exigido por la Norma Básica NBE-CA-81; Condiciones acústicas de los edificios, aprobada

por R.D. 1909/1981 de 24 de julio, y corregida en el BOE 03-09-82; lo exigido por la Norma Básica de la edificación: NBE-CT-79 sobre condiciones térmicas de los edificios, aprobada por R.D. 2429/1979 de 6 de julio, así como lo exigido por la NBE- CPI-91 sobre condiciones de protección contra incendios en los edificios.

ARTICULO 145: El uso residencial es compatible con el terciario y equipamiento comunitario, y con el uso industrial en sus grupos primero y segundo, según se define en las presentes Normas.

SECCION II: EDIFICACION RESIDENCIAL EN MANZANA CERRADA.

ARTICULO 146: Se define como Ordenación en Manzana Cerrada a aquella con uso característico residencial cuyas alineaciones exteriores son las determinadas en las NN.SS. debiendo ajustarse a ellas la edificación.

Se mantendrán las alineaciones fijadas en los planos de las presentes NN.SS. para el Casco Histórico Tradicional.

La manzana cerrada se asimila tipológicamente, a una manzana compacta carente de alineación interior y en la que la edificación puede extenderse a la totalidad de cada parcela con las limitaciones que más adelante se establecen, resolviendo las necesidades de iluminación y ventilación mediante patios.

ARTICULO 147: Este tipo de ordenación se extiende a todo el suelo urbano definido como tal por las NN.SS.

Aquellas zonas calificadas como manzana cerrada que estuvieran total o parcialmente consolidadas por edificaciones que no se ajusten a esta tipología no quedarán descalificadas, tendiéndose sin embargo, a corregir esta situación con las actuaciones futuras y a todo aquel que mediante Estudios de Detalle o Planes Especiales en Suelo Urbano y Planes Parciales en Suelo Apto para Urbanizar, quede definido como tal si dichos Planes así lo estableciesen.

ARTICULO 148: El uso característico de este tipo de ordenación, es el residencial, y será compatible con el resto de usos excepto con los industriales pertenecientes al grupo 3º.

ARTICULO 149: La Parcela Mínima será como mínimo la existente ó aquella que tenga un frente de fachada mayor de 3,60 m y una superficie mayor o igual a 100 m².

ARTICULO 150: La Edificabilidad será la resultante del resto de las condiciones urbanísticas y tendrá un máximo de 1,8 m²/m² para edificaciones de dos plantas.

ARTICULO 151: La edificación podrá ocupar como máximo el 80 % de la superficie de la parcela, pudiendo en planta baja ocupar el 100 % de la superficie de la misma cuando esta planta se destine a uso distinto del de vivienda.

ARTICULO 152: La profundidad máxima de la edificación será de 18 m. medida desde la alineación de fachada. Se exceptúa de esta ordenanza la planta baja y sótano y/o semisótano.

ARTICULO 153: Cuando el edificio se termine con cubierta inclinada los faldones no podrán tener una inclinación superior a 30º.

ARTICULO 154: Limitaciones estéticas dentro del Suelo Urbano de Casco Urbano Tradicional.

a) Las obras de mejora o las edificaciones de nueva planta se adecuarán en sus características volumétricas, composición, materiales y colorido al entorno en el que se ubiquen.

b) Los cerramientos exteriores se acabarán obligatoriamente con enfoscado y posterior pintura a la cal o similar, predominando fundamentalmente el color blanco. Cualquier otra solución deberá venir expresamente justificada en el proyecto correspondiente.

c) Se prohíbe como material de utilización en los paramentos exteriores visibles a la vía pública:

- El ladrillo visto en cualquiera de sus variedades, salvo que se justifique su utilización en sardineles, recercados o ventanas.

- Cerámica vidriada propia de interiores, y las baldosas hidráulicas, terranes, azulejos y similares.

d) En los zócalos se tratará de que su color y textura sea más intensa y gruesa que el resto de la fachada, con empleo de piedras y materiales tradicionales.

e) Las medianeras que queden vistas deberán ser enfoscadas y pintadas en blanco.

f) La composición de las fachadas deberá integrarse formal y funcionalmente con la tipología tradicional, respetando la ordenación de huecos, balcones, textura y color de las fachadas y el tipo de cubierta usual.

g) El tratamiento general de composición de fachada a la calle, tendrá continuidad en la solución adoptada para la planta baja y otros niveles superiores no permitiéndose interrupción en las características definitorias de la composición.

h) Las alturas de cornisas, remates, huecos de balcones, miradores, ventanas y demás elementos constructivos deberán seguir las Normas Generales de Composición.

i) Cubierta: Será inclinada y de teja curva en todos los casos. Podrán habilitarse terrazas practicables, siempre que ello no genere edificación alguna sobre la cumbrera, y siempre que se mantenga la cubierta inclinada en los laterales del hueco que se pretenda habilitar como terraza accesible, con un ancho no inferior a 60 cm, e igualmente se mantenga la misma pendiente general de cubierta partiendo del alero hasta una altura no inferior a 60 cm. sobre el inicio del mismo.

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

SECCION III: EDIFICACION RESIDENCIAL EN AGRUPACION DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES.

ARTICULO 155: Se define como ordenación en agrupación de viviendas unifamiliares, aquella ordenación volumétrica compuesta por viviendas unifamiliares en cualquiera de las dos tipologías: aisladas o adosadas.

Las Normas Subsidiarias distinguen entre agrupación de viviendas unifamiliares EXTENSIVA E INTENSIVA en función de la edificabilidad asignada y otras condiciones urbanísticas establecidas en cada caso.

Se podrá edificar viviendas unifamiliares extensivas en las zonas de Suelo Urbano señaladas en las Normas como agrupación intensiva de viviendas unifamiliares, siempre que cumplan las condiciones urbanísticas establecidas para aquella tipología.

ARTICULO 156: Este tipo de Ordenación se extiende a todo el Suelo Urbano definido como tal por las Normas Subsidiarias y a todo aquel que mediante Estudios de Detalle o Planes Especiales en Suelo Urbano y Planes Parcia-

les en Suelo Apto para Urbanizar quede definido como tal si dichos planes así los estableciesen.

Aquellas zonas calificadas como agrupación de viviendas unifamiliares que estuvieran total o parcialmente consolidados por edificaciones que no se ajusten a esta tipología no quedarán descalificadas, tendiéndose a corregir esta situación mediante las futuras actuaciones.

ARTICULO 157: El uso característico de este tipo de ordenación es el de vivienda unifamiliar y será compatible con el resto de usos, excepto con los industriales pertenecientes al grupo tercero.

ARTICULO 158: La parcela mínima tendrá las siguientes características:

a) En agrupación intensiva de viviendas unifamiliares tendrán un frente de fachada mínimo de 5,00 m y una superficie mínima de 100 m².

b) En agrupación extensiva de viviendas unifamiliares tendrán un frente de fachada mínima de 9,00 m y una superficie mínima de parcela de 220 m².

ARTICULO 159: La edificabilidad será la resultante del resto de las condiciones urbanísticas y tendrá un máximo de:

a) En agrupación intensiva de viviendas unifamiliares 1,40 m²/m² referida a la superficie total de la parcela.

b) En agrupación extensiva de viviendas unifamiliares 0,60 m²/m² igualmente referida a la superficie total de parcela.

ARTICULO 160: La edificación podrá ocupar como máximo el 60% de la superficie de la parcela en agrupaciones intensivas de viviendas unifamiliares y el 40% de la superficie de la parcela en agrupaciones extensivas de viviendas unifamiliares, entendidas dichas ocupaciones para cualquiera de sus plantas.

ARTICULO 161: RETRANQUEOS.

En agrupación extensiva de viviendas unifamiliares los retranqueos mínimos serán de:

- 3 m. a la línea de fachada o medianería indistintamente.

ARTICULO 162: En agrupaciones extensivas de viviendas unifamiliares podrán edificarse viviendas adosadas siempre que exista compromiso de ambos propietarios mediante acta notarial formando las edificaciones una sola unidad formal. En situaciones consolidadas con medianerías existentes no será necesario el compromiso notarial para adosarse si bien será obligatorio el tratamiento completo de la medianería por parte del que se adose.

Las agrupaciones intensivas de vivienda unifamiliar la edificación se hará en hilera.

CAPITULO VIII: CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION DE USO INDUSTRIAL.

ARTICULO 163: 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 afectadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Las actividades mencionadas se clasifican en las siguientes categorías:

a.- Primera categoría: actividades sin molestia para la vivienda: Son aquellas de tipo individual o familiar, que pueden requerir maquinas o aparatos movidos a mano o por pequeños motores, que no transmiten ruido al exterior ni producen otras molestias especiales. Garajes privados

de cada edificio sin servicios de mantenimiento ni de carburantes.

b.- Segunda categoría: actividades molestas compatibles con la vivienda: Son aquellas que causan algunas molestias tolerables, según su situación respecto de las viviendas, siempre que no produzcan ruidos excesivos, vibraciones, gases y olores desagradables, ni den lugar a acumulación de tráfico. Garajes públicos hasta 20 coches, con servicio de mantenimiento, pero no de carburante.

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

c.- Tercera Categoría: Actividades molestas incompatibles con la vivienda:

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

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

ARTICULO 164: CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION DE USO HOTELERO.

Se define como edificaciones de uso hotelero aquellas que se corresponden con instalaciones destinadas al hospedaje en cualquiera de sus categorías y los servicios indispensables y complementarios de estas.

Las edificaciones destinadas a uso hotelero se adaptarán a cualquier de las tipologías de uso residencial admitidas en el suelo en que estén ubicadas.

CAPITULO IX: CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION DE USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

ARTICULO 165: Se definen como ordenanzas para equipamiento comunitario a aquellas que se corresponden con actividades relacionadas con la dotación de servicios de interés público y social (excepto infraestructura) necesarias para satisfacer las necesidades colectivas de la población, con independencia de su titularidad (pública, privada o colectiva).

ARTICULO 166: Este tipo de ordenación se extiende a todo el suelo urbano definido como tal por las NN.SS.

ARTICULO 167: La edificabilidad máxima sobre parcela neta será la establecida en el cuadro siguiente en función del uso:

- Centro cívico social.....	1.00 m ² /m ²
- Centro cultural.....	1.00 m ² /m ²
- Centro docente.....	0.80 m ² /m ²
- Centro sanitario.....	1.00 m ² /m ²
- Centro asistencial.....	1.00 m ² /m ²
- Centro deportivo (*).....	0.20 m ² /m ²
- Centro comercial.....	1.20 m ² /m ²
- Centro administrativo.....	1.00 m ² /m ²
- Centro religioso (*).....	1.00 m ² /m ²
- Centro equipamiento sin espec. (*)	1.00 m ² /m ²

(*) No compatible con Uso Residencial. Solo compatible con uso de Equipamiento.

Cuando la edificación tenga unas características tipológicas, constructivas, etc., motivadas por el uso a que este destinada, que haga necesario la altura de pisos superiores a 5 m incluido forjado, la edificabilidad se medirá calculando el volumen total de la edificación con estas características y dividiendo por cinco metros; en el resto del edificio la edificabilidad será medida sobre los metros cuadrados realmente construidos.

Las condiciones de edificación y tipología serán las previstas para la edificación de vivienda unifamiliar extensiva.

ARTICULO 168: Cuando se pretenda construir una edificación para equipamiento comunitario, dentro de las zonas con ordenación residencial, regirán las condiciones urbanísticas más restrictivas.

ARTICULO 169: Las edificaciones de equipamiento comunitario deberán cumplir las regulaciones establecidas por la normativa de carácter nacional, autonómica, provincial y municipal, que específicamente le afecte a todos sus aspectos.

ARTICULO 170: En la medida de lo posible por condicionantes técnicos las obras de mejora o edificaciones de nueva planta deberán adecuarse a las características volumétricas, compositivas y de uso de materiales del entorno en el que se ubiquen.

CAPITULO X: CONDICIONANTES PARTICULARES DE LA EDIFICACION DE USO DE COMUNICACIONES, SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS Y ESPACIOS LIBRES.

ARTICULO 171: Se recogen aquí las condiciones con carácter particular que han de cumplir las instalaciones afectadas a los usos de Comunicaciones, Servicios Urbanos e Infraestructura y Espacios Libres:

a.- Las instalaciones destinadas a estos usos deberán cumplir las presentes condiciones y todas aquellas establecidas por la legislación de carácter local, autonómico o nacional vigente, o que pueda promulgarse en un futuro y le sea de aplicación.

b.- 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.

c.- En las zonas destinadas a Espacios Libres se permitirán construcciones de carácter temporal o definitivo, en régimen de concesión administrativa tales como templetes, quioscos, pequeños locales para esparcimiento colectivo, etc... La edificabilidad de estas instalaciones no deberá exceder de 2,5 m² construido por cada 100 m² de terreno.

d.- 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 0.60 m²/m².

CAPITULO XI: OBRAS EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION.

ARTICULO 172: 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 sí las pequeñas reparaciones que exigieran la higiene, ornato y conservación del inmueble.

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

CAPITULO XII: CARACTERISTICAS DE LAS OBRAS DE URBANIZACION QUE SE EJECUTEN.

ARTICULO 173: En este capítulo se establecen las Normas que regularán el contenido y características de los Proyectos de Urbanización que se redactan al amparo 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 saneamientos, alumbrado y electricidad.

ARTICULO 174: Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica las determinaciones de las NN.SS.

ARTICULO 175: Como ya se comentó en el art.39 del título II 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.

Las obras de urbanización a incluir en el correspondiente Proyecto de Urbanización serán las definidas en el art. 70 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

ARTICULO 176: VIAS DE CIRCULACION.

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 las presentes Normas.

Toda vía de nueva apertura, de uso público, tendrá como mínimo una anchura de 6 m, si es de tráfico rodado, y de 3 m, si es exclusivamente peatonal.

En caso de tratarse de vías interiores de parcela, de uso privado, su anchura mínima deberá ser de 4 m.

Las vías en fondo de saco dispondrán en su final de una raqueta o glorieta para el giro de vehículos de al menos 10 m de diámetro. Al comienzo de estas vías se dispondrá señalización indicando su condición de vía sin salida.

ARTICULO 177: INTERSECCIONES Y ESQUINAS

Toda intersección entre vías o calles de circulación rodada de nueva apertura, tanto en suelo urbano como urbanizable, deberá resolverse de tal forma que la unión de las alineaciones se realice formando un arco de circunferencia cuyo radio no sea inferior a 1/3 de la anchura de la vía o calle de menor ancho.

ARTICULO 178: PAVIMENTACION

En los encintados de aceras se utilizarán bordillo 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. En calles de hasta 5 m de anchura y en las peatonales se admite la pavimentación con firme rígido de hormigón.

ARTICULO 179: ABASTECIMIENTO DE AGUA.

La dotación mínima de agua potable no será inferior a 250 litros/habitante/día, debiendo justificarse el número de habitantes en función de los volúmenes edificables previstos y tipo de edificación proyectada.

En las zonas que sean previsibles 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.

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 1 atm.

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-91 sobre Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios. Igualmente, se preverá la instalación de bocas de riego.

ARTICULO 180: CONDUCCIONES Y REDES SUBTERRANEAS.

1.- Las conducciones se albergarán por debajo de las aceras, evitando siempre las zonas con rozaduras de calzada.

En el cruce de calles, que se hará siguiendo la línea de mínima distancia entre esquinas mediante canalizaciones verticales a las alineaciones de la calle a atravesar, se preverán dos tabulares complementarios de 110 mm de PVC revestidos de hormigón y a profundidad no inferior a 80 cm para el paso de futuras conducciones. En el caso de aperturas de zanjas en la calzada, la restitución del pavimento será de 1 m 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.

2.- Para garantizar el cumplimiento de estas obligaciones el Ayuntamiento podrá exigir la oportuna garantía por importe del coste de la construcción de la acera correspondiente a la finca y en el caso de que la calzada carezca de delimitación de acera se considerará 1/5 del ancho de la calle.

ARTICULO 181: SANEAMIENTO.

Todo Proyecto de Urbanización que incluya trazado de red de saneamiento tendrá en cuenta las siguientes condiciones mínimas:

- Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público.

- Los encuentros de conductos, cambios de pendiente, sección y dirección, serán registrables.

- La distancia máxima entre pozos de registro no será superior a 40 m - 50 m.

- La sección mínima de cualquier conducto será de 300 mm. de diámetro.

- Para la recogida de las aguas de lluvia se dispondrán imbornables provistos de sifón y tapa de registro.

- 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 de terreno, ni a menos de 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 182: Cuando el vertido de las aguas residuales no se realice directamente al colector municipal, deberá preverse la correspondiente estación depuradora o sistema de depuración.

No se permitirá el vertido de aguas a cauces normalmente secos, sin previa depuración, debiendo arbitrase en cada caso las soluciones técnicas más idóneas, a fin de impedir el estancamiento de las aguas y su putrefacción.

ARTICULO 183: INSTALACIONES ELECTRICAS.

Las instalaciones deberán cumplir lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, de 28 de noviembre de 1968 y cuantas normas vigentes sean de aplicación.

ARTICULO 184: 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 por el alumbrado público.

ARTICULO 185: RED DE ALUMBRADO.

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

ARTICULO 186: 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. La 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.

CAPITULO XIII: DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO

ARTICULO 187: Los Estudios de Detalle podrán redactarse por los particulares o de oficio por el Ayuntamiento, con la finalidad, contenido y documentación establecidos en los art. 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo en el apartado 6 de la Instrucción nº 1 de la Dirección General de Urbanismo- febrero de 1978 y se tramitarán de acuerdo con lo señalado en el art. 140 de dicho Reglamento.

Los Estudios de Detalle definidos específicamente en estas Normas como necesarios para el desarrollo de determinadas Unidades de Ejecución en Suelo Urbano están delimitados gráficamente en el plano de ordenación correspondiente de estas NN.SS.

La Aprobación Inicial de los Estudios de Detalle es de competencia de la Corporación Municipal interesada.

La apertura del trámite de Información Pública se iniciará con la publicación en el BOP y en uno de los periódicos de mayor circulación de la provincia, y se notificará personalmente a los propietarios y demás interesados directamente afectados, comprendidos en el ámbito territorial del Estudio de Detalle.

Dentro del período de Información Pública, que durará un mes, podrá ser examinado el Estudio de Detalle por cualquier persona y formularse las alegaciones que procedan.

A la vista del resultado de la Información Pública la Corporación Municipal aprobará definitivamente el Estudio de Detalle si procede, introduciendo en su caso, las modificaciones que resultasen pertinentes. Dicho acuerdo se comunicará a La Comisión Provincial de Urbanismo en el plazo de 10 días.

La Corporación municipal interesada ordenará publicar el acuerdo de Aprobación Definitiva en el BOP.

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 188: Así mismo se podrán redactar los Planes Especiales con motivo de la ordenación detallada de la Unidad de Ejecución en suelo urbano, siguiendo lo establecido en la L.S. y R.P.

Las Unidades de Ejecución señaladas en los Planos de Ordenación de estas NN.SS., la concesión de licencias de edificación estará sujeta al cumplimiento por los propietarios de las condiciones específicas que para cada Unidad de Ejecución se recogen a continuación:

CAPITULO XIV: UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO.

ARTICULO 189: Las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano señalan las condiciones de realización de las Areas de Suelo Urbano (así considerado según el Artículo 10 de la L. del S.) no consolidado por la edificación o por no contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

Para la ejecución de las Unidades de Ejecución delimitadas se realizará el correspondiente Estudio de Detalle y/o Proyecto de Urbanización.

Las alineaciones contenidas dentro de las Unidades de Ejecución podrán modificarse de acuerdo con las competencias que la Ley confiere a los Estudios de Detalle.

La previsión de Espacios Libres y superficies para Equipamientos serán decisión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, y serán como mínimo las señaladas en el cuadro adjunto.

Los porcentajes de Cesiones han sido calculados de forma que se cumple lo previsto en el artículo 3.1.b. de la Ley del Suelo, teniéndose en cuenta las dificultades orográficas y su repercusión en los costos de urbanización para los diferentes porcentajes establecidos.

Para la realización de la U.E.1 se redactará el correspondiente Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización. El Sistema de Actuación será de Compensación.

La U.E.2 se ejecutará según Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización, modificando fundamentalmente las alineaciones, con un ancho de calle mínimo de 7 m. El Sistema de Actuación será el de compensación.

Para la ejecución de la U.E.3 (unidad discontinua) los sistemas de gestión y actuación serán similares a la U.E.1.

La U.E. 4 se regirá según la Modificación Puntual aprobada por el Ayuntamiento y el procedimiento de actuación será compra, expropiación o permuta de parcela de las planes parciales en ejecución o futuros. Solo se permitirán la conservación y obras menores en las edificaciones existentes dentro del ámbito de la U.E-4.

La gestión para la obtención de los sistemas generales incluidos en la U.E.5. será por compra, expropiación o permuta por parcelas provenientes de cesiones del 15% del aprovechamiento medio de la ejecución de los Planes Parciales.

Para la U.E.6. se seguirá desarrollando conforme a las condiciones de ejecución del plano de zonificación de las N.N.S.S.

La parcela mínima en el ámbito de la E.U.6. será de 500 m².

A continuación se expresa la redacción de las Unidades de Ejecución, superficies, tipo, uso, superficie de espacios libres y de equipamientos, así como la tipología prevista.

A.E.V.U.- Agrupación Extensiva de Viviendas Unifamiliares.

M.C.- Manzana Cerrada.

RELACION DE UNIDADES DE EJECUCION.

UA	Nº SUPERFICIE	TIPO	USOS	SUP. ESP.	SUP.
				LIBRES.	EQUIPAMIENTOS
UE 1	34.680 m ²	TALUD AEVU	100%	5.560 m ²	3.680 m ²
UE 2	1.880 m ²	LLANO MC	100%	—	—
UA 3	17.700 m ²	DISCON AEVU	100%	2.620 m ²	1.560 m ²
UA 4	1.100 m ²	LLANO	—	1.100 m ² .	—
UA 5	8.040 m ²	TALUD	—	4.660 m ²	2.640 m ²
UA 6	58.800 m ²			4.500 m ²	3.000 m ² *
* (2.400 m ² Docente 600 m ² Social-com)					
TOTAL.	122.200 m ²			18.440 m ²	10.880 m ²

TITULO VII

NORMAS DE CATALOGACION

CAPITULO I: CONDICIONES GENERALES.

ARTICULO 190: CONDICIONES ESTETICAS.

En la obra de rehabilitación se exigirá la clara distinción entre los elementos que se conservan y los de nueva incorporación con objeto de no desvirtuar los elementos genuinos.

En la obra de reforma se recuperarán los elementos y materiales que puedan ser reutilizables, con objeto de mantener el carácter de la arquitectura tradicional y la incorporación de nuevos materiales será acorde con los que permanecen por conservación o bien por contraste con los mismos.

Las obras de reestructuración de fachada tenderán a la recuperación del carácter primitivo de la edificación, suprimiendo aquellos elementos disonantes con el valor arquitectónico de la edificación de que se trate.

ARTICULO 191: MANTENIMIENTO DE FACHADAS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS:

En caso de ruina o derribo de edificios o elementos protegidos las fachadas exteriores deberán repetirse integralmente con mantenimiento de todos y cada uno de sus elementos.

Así mismo, deberán utilizarse idénticos materiales que los que componían las fachadas derribadas, incorporando

todos y cada uno de los materiales y elementos que permitan su reutilización.

ARTICULO 192: CATALOGO Y CONDICIONES DE PROTECCION.

El único edificio que se cataloga es la Iglesia Parroquial de Santo Cristo de la Salud, sita en Plaza Iglesia.

Esta edificación de valor histórico y arquitectónico que por su calidad, antigüedad y representatividad de un período significativo, debe ser conservado en todas sus características. Se permiten las siguientes obras:

- Conservación.
- Restauración.
- Reforma.

ARTICULO 193: NORMA GENERAL DE ALERTA.

Se establece una norma general de alerta que afectará a los espacios libres, solares y edificios existentes en orden a asegurar la conservación de restos arqueológicos 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 conservación.

CAPITULO II: TIPOS DE OBRA.

ARTICULO 194: En las normas de protección se distinguen entre los distintos tipos de obra:

- A- OBRAS DE CONSERVACION.
- B- OBRAS DE RESTAURACION.
- C- OBRAS DE REFORMA.

ARTICULO 195: OBRAS DE CONSERVACION.

Son Obras de Conservación las necesarias para evitar la ruina o derrumbamiento de un edificio o parte de él, así como, para el mantenimiento de la edificación en el estado actual, evitando el abandono y deterioro, por acción de los agentes atmosféricos, el uso o el abandono.

ARTICULO 196: OBRAS DE RESTAURACION

Son Obras de Restauración las necesarias para devolver al edificio su imagen y condiciones originales, como por ejemplo la eliminación de añadidos, limpieza de enfoscados, apertura o cerramiento de huecos modificados, etc.

ARTICULO 197: OBRAS DE REFORMA

Son Obras de Reforma las que afectan a la redistribución de los espacios interiores sin afectar a las características estructurales del edificio.

TITULO VIII

NORMAS ADMINISTRATIVAS

CAPITULO I: DE LAS LICENCIAS

ARTICULO 198: ACTOS SUJETOS A LICENCIA.

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

- 1.- Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta, ampliaciones, reformas o modificaciones que afecten a la estructura de los edificios, a su aspecto exterior o a su disposición interior.
- 2.- Las obras y usos que hallan de realizarse con carácter provisional, a que se refiere el apartado 1 del art. 136 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.
- 3.- Las obras de instalación de servicios públicos, y de urbanización en general.
- 4.- Las parcelaciones urbanísticas.
- 5.- Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a eje-

cutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.

6.- Todas aquellas labores mineras de explotación o investigación que supongan una alteración del paisaje; destrucción de la flora y la fauna; alteración del subsuelo, de las aguas superficiales o subterráneas o que supongan otros efectos tales como contaminación de atmósfera, vertido de residuos, etc...

7.- Las explotaciones mineras.

8.- La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.

9.- Instalación, apertura, modificación o transformación del uso de los edificios e instalaciones en general.

10.- La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.

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

12.- La tala y plantación de árboles integrados en masa arbórea.

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

14.- Instalación de grúas-torre en las construcciones, cercado y cierre de terrenos y solares.

15.- La instalación o ubicación de casas prefabricadas o instalaciones similares, provisionales o permanentes, salvo que se efectúen en campings o zonas de acampada legalmente autorizada.

16.- Y en general los demás actos que se señalan en las presentes Normas.

ARTICULO 199: Se exceptúan de la previa licencia municipal:

a.- Los trabajos de limpieza, desbroce y ajardinamiento en el interior de un solar, siempre que no suponga la destrucción de jardines ya existentes.

b.- Las obras interiores que no supongan cambios en las aberturas, paredes, pilares y techos, ni en la distribución interior del edificio.

c.- Las obras de urbanización, construcción o derribo de un edificio cuando se ejecuten en virtud de orden municipal y bajo dirección de los servicios técnicos del Ayuntamiento.

ARTICULO 200: CONSULTA URBANISTICA.

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

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

La solicitud debe contener los documentos que permitan identificar con toda precisión su objeto específico, de modo que no puedan producirse dudas acerca de su situación y restantes circunstancias de hecho que fueran pertinentes.

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

Este trámite es meramente informativo y sin entidad en sí mismo para vincular al Ayuntamiento informante (S. 17-5-78), y sin que sea posible fundar un derecho al otorgamiento a la licencia en base a la información suministrada (S. 12-11-78 y S. 11.02-80).

ARTICULO 201: 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 un técnico competente y solamente dentro de los plazos solicitados para iniciación y terminación de las obras.

En la licencia se determinará el plazo por el que se concede o en el que deben concluirse las obras. Dicho plazo será 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.

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 éste.

La caducidad de la Licencia, que será declarada por Organismo Municipal competente, 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 su familia, en cuyo caso el plazo de validez concedido en la Licencia podrá ser objeto de dos prórrogas, una vez comenzada la edificación, prórrogas que tendrán una duración igual al plazo concedido inicialmente en la Licencia para la determinación de las obras.

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

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

ARTICULO 202: TRAMITACION DE LICENCIAS EN SUELO URBANO.

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

Las licencias solamente se podrán conceder directamente, esto es, sin otro requisito que la presentación al Ayuntamiento del Proyecto Técnico correspondiente, ajustado a las determinaciones de estas Normas Subsidiarias, en suelo que tenga la condición de solar edificable (es decir, que cuente con acceso rodado apto para turismos, abastecimiento de agua de la red municipal, con canalización al borde del terreno, evacuación de agua conectada a la red

municipal, suministro de energía eléctrica y que tenga fijadas las alineaciones y rasantes).

Para autorizar en suelo urbano la edificación de terrenos que no tengan la calificación de solar y no se incluyan en unidades de ejecución, el solicitante deberá cumplir los requisitos contenidos en el art. 40 R.G.

En suelo urbano, los propietarios de terrenos incluidos en unidades de ejecución podrán solicitar licencia de edificación antes de que adquieran la condición de solar, siempre que cumplan los requisitos contenidos en el art. 41 R.G.

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

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

ARTICULO 203: TRAMITACION DE LICENCIAS EN SUELO APTO PARA URBANIZAR.

En esta categoría de suelo, en tanto no se aprueben planes parciales ni se ejecuten las correspondientes obras de edificación, no se podrá edificar ni levantar otras instalaciones; sin embargo, podrán realizarse las obras generales, o ejecutarse aquellas obras de carácter provisional a que se refiere el artículo 136.1 L.S.

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

ARTICULO 204: TRAMITACION DE LICENCIAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

En la tramitación de estas solicitudes, se considerará el grado de protección previsto por las presentes Normas Subsidiarias. Las construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, se tramitarán por el Ayuntamiento, de acuerdo con lo establecido en el art. 9 del R.S.C.L.

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

ARTICULO 205: SUSPENSION DE LICENCIAS.

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

El alcalde procederá, en todo caso, en el plazo de tres días, a dar traslado directo de dicho acuerdo a la sala de lo Contencioso- Administrativo competente, a los efectos prevenidos en los nº 2 y siguientes del art. 118 de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

ARTICULO 206: PROYECTO TECNICO.

El procedimiento para la concesión de Licencias Municipales ha de iniciarse con la presentación de la correspon-

diente solicitud en el Registro General del Ayuntamiento que haya de conocer de ella, y la misma deberá acompañarse de proyecto técnico, con ejemplares para cada uno de los organismos que hubieran de informar la petición.

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

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

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

Estos proyectos técnicos han de contar con el visado del Colegio correspondiente.

ARTICULO 207: DEFECTOS SUBSANABLES Y NO SUBSANABLES EN LA TRAMITACION PARA LA CONSECUACION DE LICENCIA.

Se considerarán deficiencias insubsanables todas aquellas cuya rectificación suponga introducir modificaciones sustanciales en el proyecto. En todo caso serán insubsanables:

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

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

c.- Incumplir las exigencias sobre reserva de aparcamiento cuando no sea posible adaptar el proyecto a dichas exigencias.

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

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

ARTICULO 208: NOTIFICACION FINAL DEL PROCEDIMIENTO DE SOLICITUD DE LICENCIA

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

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

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

ARTICULO 209: LICENCIA DE PARCELACION.

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

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

b) Cédula o Cédulas urbanísticas de las fincas si estuvieren implantadas.

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

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

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

f) Plano de parcelación a la misma escala.

ARTICULO 210: LICENCIA DE OBRAS DE URBANIZACION.

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

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

b) Cédula urbanística si estuviere implantada.

c) Proyecto técnico por triplicado.

ARTICULO 211: LICENCIA PARA MOVIMIENTOS DE TIERRA.

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

a) Plano de emplazamiento a escala 1:2.000;

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

c) Plano de alineaciones oficiales si las hubiere y de los perfiles que se consideren necesarios para apreciar el volumen y características de la obra a realizar, así como los de detalle precisos que indiquen las precauciones a adoptar en relación a la propia obra, vía pública y finca o construcciones vecinas, que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.

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

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

ARTICULO 212: LICENCIA DE OBRAS DE NUEVA PLANTA, AMPLIACION O REFORMA DE EDIFICIOS.

Con la solicitud de Licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma de edificios existentes, se acompañarán los siguientes documentos:

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

b) Cédula urbanística si estuviera implantada.

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

d) Proyecto Técnico por triplicado.

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

f) Título de propiedad.

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

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

a) Nombre y apellidos del promotor del proyecto.

b) Nombre y apellidos del técnico redactor y del Director de las obras.

c) Nombre y apellidos del propietario de la parcela donde se realice la obra.

d) Objeto del proyecto.

e) Ordenanza de aplicación.

f) Superficie del solar.

g) Superficie construida total prevista.

h) Superficies construidas según usos a que se destinen.

i) Número de viviendas previstas (en caso de establecimientos hoteleros número de camas previstas).

j) Edificabilidad resultante (en m²/m²).

k) Ocupación en planta baja.

l) Ocupación en planta primera.

m) Ocupación en resto de plantas.

n) Retranqueos.

o) Distancias a linderos.

p) Fondo de edificación.

q) Superficie construida de sótano o semisótano.

r) Superficies construidas por encima de la altura máxima autorizada y usos a que se destinan.

s) Condiciones anteriores del solar.

t) Plano de situación sobre fotocopia del plano de calificación de NN.SS.

u) Esquemas gráficos de medición de la altura máxima de la edificación.

ARTICULO 213: LICENCIA DE MODIFICACION DE USO.

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

a) Memoria Justificativa con indicación de la autorización del usos por las Normas Subsidiarias.

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

c) Planos de plantas y servicios necesarios para su completa comprensión.

d) Certificación expedida por facultativo competente acreditativa de que el edificio es apto para el nuevo uso, con especial referencia al cumplimiento de las condiciones de estabilidad y aislamiento térmico y acústico, así como de las normas sobre prevención de incendios precisas para el uso pretendido.

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

ARTICULO 214: LICENCIA DE DERRIBO.

Se presentará acompañada de los siguientes documentos:

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

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

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

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

e) Comunicación de la aceptación del técnico designado para la dirección de las obras, visada por el correspondiente colegio oficial.

ARTICULO 215: LICENCIA DE GRUAS-TORRE.

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

a) Plano de ubicación de la grúa en relación con la finca donde se realice la obra y sus colindantes, con la indicación de su altura máxima, posición de contrapeso y de las áreas del barrido de la pluma y del carro del que se cuel-

que el gancho, así como la altura de las edificaciones e instalaciones existentes en la zona de derribo, firmado por el arquitecto oficial del proyecto o el director de las obras.

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

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

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

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

ARTICULO 216: LICENCIA PARA OBRAS MENORES.

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

a) Construcción o reparación de vados en las aceras, así como su supresión.

b) Ocupación provisional de la vía pública para la construcción, no amparada ésta en la licencia de obras mayores.

c) Construcción de quioscos para exposición y venta al público.

d) Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.

e) Colocación de anuncios, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios que están sujetos a Licencia de obra mayor.

f) Colocación de postes.

g) Colocación de toldos en las plantas bajas con fachadas a vías públicas.

h) Instalación de marquesinas.

i) Ejecución de obras interiores en locales no destinados a vivienda que no modifiquen su estructura.

j) Reparación de cubiertas y azoteas.

k) Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios sin interés histórico-artístico.

l) Colocación de puertas y persianas en aberturas.

m) Colocación de rejas.

n) Construcción de pozos y fosas sépticas.

o) Modificación de balcones, repisas o elementos salientes.

p) Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos de estructuras.

q) Construcción de áreas en locales comerciales o almacenes.

r) Construcción o modificación de escaparates.

s) Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas que no estén amparadas por Licencia de Obra.

t) Reposición de elementos alterados por accidente o deterioro de fachadas.

u) Establecimiento de muros y vallas.

v) Formación de jardines cuando no se trate de los vados complementarios del edificio

Los apartados c y s, deberán además, presentar planos firmados por técnico competente y visados por el Colegio Profesional correspondiente.

ARTICULO 217: LICENCIA DE APERTURA.

1. Calificación de actividades.

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

Se considerarán calificadas las siguientes actividades:

a) Molestas: producen incomodidad a causa de sus ruidos, vibraciones, humos, gases, malos olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que eliminen, siempre que estos no sean insalubres, nocivos o peligrosos, en cuyo caso quedarán comprendidas en el apartado correspondiente.

b) Insalubres: aquellas que puedan resultar directa o indirectamente perjudiciales para la salud humana.

c) Nocivas: aquellas que puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal, pecuaria o piscícola.

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

Las categorías de las diversas industrias podrán desarrollarse mediante una Ordenanza Especial.

2. Documentación.

a) Para actividades inocuas se precisará:

1. Plano de situación del local dentro de la planta del general del edificio.

2. Fotocopia de la Licencia de obra del edificio. Si esta no pudiera aportarse, se presentará plano de situación del edificio a escala 1:2.000, copia del plano oficial.

3. Declaración de la potencia de motores a instalar.

4. Croquis o proyecto del local, dependiendo de la importancia de la obra, con la expresa indicación de los aparatos proyectados y las instalaciones necesarias.

5. Fotocopia del Alta en la Contribución Territorial Urbana.

b) Para las actividades clasificadas se precisan:

1. Los documentos que determinen los cuatro primeros apartados de la documentación necesaria para las actividades consideradas inocuas.

2. Proyecto técnico por duplicado con los planos de situación, de proyecto y memoria, suficientes para la completa comprensión del mismo, tanto en sus aspectos urbanísticos, como industriales y sanitarios.

CAPITULO II: INSPECCION URBANISTICA. PROTECCION DE LA LEGALIDAD.

ARTICULO 218: OBJETO DE LA INSPECCION URBANISTICA.

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

La trasgresión de la legalidad urbanística lleva aparejada un triple efecto:

- Reintegración del orden conculcado por la vía de la autotutela declarativa (anulación o revocación de actos ilegales) y ejecutiva (restitución de las cosas a su estado anterior a la trasgresión).

- Retribución abstracta de la conducta ilícita mediante la aplicación de la potestad sancionadora.

- Indemnización por los daños y perjuicios producidos por la trasgresión.

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

ARTICULO 219: OBRAS DE EDIFICACION SIN LICENCIA O SIN AJUSTARSE A SUS DETERMINACIONES EN CURSO DE EJECUCION.

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

a) Si las obras fueran incompatibles con la ordenación vigente, se decretará su demolición a costa del interesado en todo caso, procediéndose a la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno, si el propietario no hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico o hubiera transcurrido el plazo para solicitar licencia de acuerdo con lo establecido en los artículos 30 y 31 de la Ley del Suelo.

b) Si las obras fueran compatibles con la ordenación vigente y el interesado hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico, se le requerirá para que en el plazo que establezca la legislación aplicable o, en su defecto, en el de dos meses, solicite la preceptiva licencia. De no tener adquirido dicho derecho o no solicitarse licencia, se acordará la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno correspondiente, con las obras existentes al tiempo de la suspensión.

Cuando las obras de edificación se realizasen contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución, el órgano municipal dispondrá su suspensión inmediata y, previa la tramitación del oportuno expediente, el ajuste de las obras a la licencia u orden citadas, en el plazo que se señale, que no podrá exceder del fijado en dichos actos para finalizar las obras.

ARTICULO 220: OBRAS TERMINADAS SIN LICENCIA O SIN AJUSTARSE A SUS DETERMINACIONES.

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

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

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

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

Procederá la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno cuando al tiempo de su terminación no se hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico o hubiera transcurrido el plazo para solicitar licencia.

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

ARTICULO 221: OTROS ACTOS SIN LICENCIA O SIN AJUSTARSE A SUS DETERMINACIONES.

Cuando algún acto distinto de los regulados en el artículo anterior y precisado de licencia se realizase sin ésta o en contra de sus determinaciones, el órgano municipal dispondrá la cesación inmediata de dicho acto, debiendo el interesado solicitar licencia o ajustar la actividad a la ya concedida, en el plazo que establezca la legislación aplicable o, en su defecto, en el de dos meses.

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

ARTICULO 222: OBRAS REALIZADAS AL AMPARO DE LICENCIAS ILEGALES.

La autoridad urbanística puede, igualmente, proceder a la depuración de situaciones irregulares que se produzcan aún en el caso de que dichas situaciones estén inicialmente amparadas por una licencia, cuando la actuación que pretende corregirse sea susceptible de ser calificada como infracción urbanística grave de acuerdo con los arts. 262 LS y 54 RDU; los arts. 253 y 254 LS y 34 y 36 RDU exigen, además, que la gravedad sea manifiesta, exigencia que de acuerdo con la jurisprudencia contencioso-administrativa, hace alusión a la ostensibilidad de la infracción cuya apreciación debe hacerse patente sin necesidad de operaciones interpretativas.

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

Si ya se han terminado las obras que dicha licencia amparaba, el procedimiento a seguir para depurar la irregularidad y restablecer la legalidad alterada es el que regulan los arts. 254 LS y 36 RDU, que remiten a lo dispuesto para la revisión de oficio de los actos administrativos en el art. 110 LPA.

De acuerdo con lo previsto en el art. 254 LS, la revisión de licencias u ordenes de ejecución cuyo contenido constituye manifiestamente algunas de las infracciones urbanísticas graves, deberán ser revisadas por la Corporación que las otorgó, a través de alguno de los procedimientos del artículo 110 de L.P.A.

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

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

ARTICULO 223: OBRAS SIN LICENCIA EN ZONAS VERDES, SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO O ESPACIOS LIBRES.

Los actos de edificación que se realicen sin licencia u orden de ejecución sobre terrenos calificados en el Planeamiento como zonas verdes, Suelo No Urbanizable Protegido o Espacios Libres quedarán sujetos al régimen jurídico establecido en el artículo 219 mientras estuvieran en curso de ejecución, y al régimen previsto en el artículo 220, cuando se hubieren consumado sin que tenga aplicación la limitación de plazo que establece el citado artículo.

Si las obras estuvieran en curso de ejecución se procederá a la suspensión de los efectos de la licencia y la adopción de las demás medidas previstas en el artículo 253 de la Ley del Suelo. Si las obras estuvieran terminadas, se procederá a su anulación de oficio por los trámites previstos en el artículo 109 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

ARTICULO 224: SUSPENSION Y REVISION DE OTROS ACTOS Y ACUERDOS.

La suspensión puede ir acompañada de la paralización de actividades que vengán realizándose al amparo del acto objeto de la misma y de cuantas medidas sean pertinentes para garantizar la eficacia de las disposiciones vulneradas (arts. 302 LS y 43 RDU).

Por otra parte y de acuerdo con el art. 302 LS, es posible la revisión de oficio por las Corporaciones Locales de todos sus actos y acuerdos en materia de urbanismo. Esta referencia incluye a las propias Licencias que podrán ser anuladas en cualquier momento si adolecen de algún vicio que determine su nulidad de pleno derecho, de acuerdo con el art.109 LPA.

CAPITULO III: INFRACCIONES URBANISTICAS Y SU SANCION.

ARTICULO 225: ACTOS CONSTITUTIVOS DE INFRACCION URBANISTICA.

La vulneración de las prescripciones contenidas en la Ley o en las Normas u Ordenanzas, tendrán la consideración de infracciones urbanísticas y llevarán consigo aparejada la imposición de sanciones a los responsables, así como la obligación de resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios a cargo de los mismos, con independencia de las medidas previstas en los arts. 248 al 254 LS y de las responsabilidades de orden penal en que hayan podido incurrir los infractores (art. 261 LS).

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

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

Son infracciones graves:

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

Son infracciones leves:

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

En estos casos y en aquellos en que la calificación inicial de infracción grave deba ceder ante la demostración

en el curso del expediente sancionador de la escasa entidad del daño producido a los intereses generales o del riesgo creado en relación a los mismos, serán calificados como infracciones leves.

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

ARTICULO 226: PERSONAS RESPONSABLES.

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

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

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

ARTICULO 227: PRESCRIPCIÓN DE LAS INFRACCIONES.

El plazo de prescripción para las infracciones graves será de cuatro años, y para las leves de un año, a contar desde su comisión, y comenzará a computarse desde el día en que se hubiera cometido la infracción o, en su caso, desde aquél en que hubiera debido incoarse el procedimiento.

Se entenderá que debe incoarse el procedimiento sancionador cuando aparezcan signos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción.

En las infracciones derivadas de una actividad continuada, la fecha inicial del cómputo será la de finalización de la actividad o la del último acto con el que la infracción se consuma.

ARTICULO 228: SANCIONES ADMINISTRATIVAS.

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

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

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

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

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

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

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

CAPITULO IV: DERECHO DE ACCION PUBLICA.

ARTICULO 229:

Con la finalidad de asegurar en los términos más amplios la protección de la legalidad urbanística, se permite que cualquier persona física o jurídica pueda exigir ante los órganos administrativos y los Tribunales Contencioso-Administrativos la observancia de la legislación urbanística y de las Normas u Ordenanzas. Se suprime así el requisito de la legitimación que tanto la LPA como la LS exigen para instar la vía administrativa.

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

ARTICULO 230: ACTIVIDADES MOLESTAS, INSALUBRES, NOCIVAS Y PELIGROSAS.

El conjunto de actividades que merecen esta denominación por sus características están reguladas básicamente por el Reglamento de 30 de noviembre de 1961 de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

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

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

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

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

Son actividades nocivas las que por la misma causa puedan ocasionar daños en la riqueza agrícola, forestal, pecuaria y piscícola.

Las actividades que producen humos, polvos, nieblas, vapores o gases que puedan ser nocivas e insalubres, deberán estar dotadas obligatoriamente de instalaciones adecuadas y eficaces de precipitación del polvo o de depuración de los vapores o gases no pudiendo sobrepasar, en ningún caso, la concentración de aquéllos en el aire del interior de las explotaciones de las cifras indicadas en el Anexo 2 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

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

Tales actividades se instalarán en locales ya construidos o que se construyan con dicha finalidad y estarán dotados del número suficiente de aparatos, sistemas y toda

clase de recursos que permitan prevenir los siniestros, combatirlos y evitar su propagación.

La construcción de depósitos y almacenes al por mayor de artículos de droguería, perfumería, limpieza, productos químicos o abonos nitrogenados, en locales que formen parte de los edificios destinados a vivienda, cuando entre ellos existan algunos de naturaleza inflamable o explosiva, dichos almacenes estarán siempre dotados de medios suficientes preventivos de incendios.

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

Cuando se pretenda establecer una actividad que pueda resultar calificada entre las comprendidas en el Reglamento deberá solicitarse licencia municipal cuyo expediente deberán, además de cumplir los requisitos generales establecidos, incluir informe del jefe local de sanidad, así como de los técnicos municipales competentes según la naturaleza de cada actividad.

ARTICULO 231: NORMAS SOBRE MATADEROS.

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

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

ARTICULO 232: MERCADOS.

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

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

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

ARTICULO 233: ESPECTACULOS PUBLICOS.

Se tendrá en cuenta el Reglamento General de Policías y Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (Real Decreto 2816/1982 de 27 de agosto).

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

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

La capacidad del local se realizará según el artículo 6.1 de la NBE/CPI-91.

Cada local deberá disponer de un botiquín de primeros auxilios; y se establecerán lavabos e inodoros en cada piso según éstos se instalarán en lugares bien ventilados e

iluminados con suelo impermeable y las paredes recubierta hasta 2 m de altura de material lavable o azulejos.

ARTICULO 234: LOCALES DONDE SE CONSUMEN ALIMENTOS O BEBIDAS.

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

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

ARTICULO 235: CAMPINGS.

Para autorizar su apertura es condición indispensable que tengan resuelto el abastecimiento del agua potable; evacuación de aguas residuales y basuras y consten de retretes, duchas, lavabos, asistencia médica y botiquín de urgencia.

Todo ello debe quedar certificado por la Jefatura Provincial de Sanidad antes de autorizar su funcionamiento cada temporada.

ARTICULO 236: PISCINAS.

Para su apertura y puesta en funcionamiento, así como en todo lo referente a instalaciones, cloración y cambios de aguas y normas higiénico-sanitarias, se regirán por lo establecido en el Reglamento Sanitario de Piscinas de Uso Colectivo (Decreto 77/1993 de 8 de junio).

ARTICULO 237: VIVIENDAS.

1. 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 mortero de cemento de 6 a 10 cm. de espesor como mínimo.

2. Aislamiento térmico:

Los aislamientos térmicos de que se doten a las viviendas deberán reunir las siguientes condiciones:

a) Bajo coeficiente de conductibilidad térmica.

b) Incombustibilidad.

c) Ser inatacable para roedores y artrópodos.

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

e) 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.

f) No tengan olor alguno, ni influencia nociva sobre el organismo, ni produzca sensibilizaciones.

3. Aislamiento sonoro:

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

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

- Placas flexibles del género de fieltro.

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

El Ayuntamiento determinará los límites permitidos en las diferentes vías y según las horas en cuanto a intensidad de ruido en el medio exterior; a falta de esta regla-

mentación se estará a lo dispuesto por la Junta de Andalucía y en su defecto por la reglamentación estatal.

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

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 (A) hacia el interior del edificio.

ARTICULO 238: DEPURACION DE AGUAS.

El saneamiento del "agua de bebida para convertirla en microbiológicamente inofensiva pasa por dos etapas:

a) Etapa física.

b) Etapa química.

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

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

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

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

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

ARTICULO 239: FRECUENCIA DE ANALISIS DE LAS AGUAS DE BEBIDA.

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

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

ARTICULO 240: CARACTERISTICAS HIGIENICO-SANITARIOS DE LAS VIVIENDAS DE SUELO NO URBANIZABLE.

Las viviendas que se construyan en suelo no urbanizable deberán:

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

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

- El nivel mínimo sobre el plano del campo será de 30 cm, y se construirá en terrenos donde las corrientes de agua de capa freática estén al menos a 1 m ó 1,5 m de profundidad.

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

ARTICULO 241: POZOS NEGROS Y FOSAS SEPTICAS.

Los pozos negros impermeables obligan a extraer cada seis meses el liquido 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 20 m de distancia mínima de los pozos de agua potable y a 6 m por lo menos de los cimientos de las viviendas; si los suelos son calizos o arcillosos que al secarse se fisuran es imprescindible utilizar los impermeables o distanciarlos 100 m de los elementos antes descritos.

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

- Alcantarilla del edificio.

- Depósito de sedimentación de uno o varios compartimentos horizontales.

- Sistema de evacuación al subsuelo o a zanjas de arena filtrante o filtros de arena.

ARTICULO 242: 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 de 300 litros de dotación media por habitante y día para una población de tipo rural: aunque debe ser aspiración municipal, incrementar todo lo posible esa cifra.

La captación para el abastecimiento de aguas puede hacerse por:

- Agua de lluvia.

- Aguas profundas (fuentes y pozos).

- Aguas superficiales (ríos, pantanos y embalses).

ARTICULO 243: AGUA DE LLUVIA.

Recogida en depósitos que deberán reunir los requisitos siguientes:

1. Las superficies de recogida serán de material impermeable e insoluble.

2. Se deben eliminar las primeras aguas ya que lavan las superficies de recogida y arrastran el polvo y otras impurezas.

3. 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.

4. 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 244: 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.

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 extra- yéndose el agua por un depósito de bombeo.

ARTICULO 245: AGUAS SUPERFICIALES.

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

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

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

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

Estos depósitos están cubiertos y protegidos tanto del excesivo calor 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 2,25 veces la media de gasto por unidad de tiempo.

ARTICULO 246: 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.

ARTICULO 247: LICENCIAS CONCEDIDAS CON ANTERIORIDAD A LA VIGENCIA DE LAS PRESENTES NN.SS. REGIMEN TRANSITORIO.

1. Las edificaciones no iniciadas y objeto de licencias de edificación otorgadas con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas podrán mantener las características de ordenación según la Licencia concedida, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Que la licencia no esté caducada, en cuyo caso se aplicarán las determinaciones establecidas en estas Normas.

- Que los terrenos donde se sitúe la edificación para la que fue concedida licencia no estén incluidos por estas NN.SS. en una unidad de ejecución, en cuyo caso tendrá que ajustarse a las determinaciones derivadas de la delimitación de la unidad de ejecución, permitiéndose la posibilidad de incluir los gastos de proyecto en la compensación correspondiente.

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

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

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

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

TITULO IX

RESUMEN DE SUPERFICIES

CAPITULO I: GENERALES.

ARTICULO 248.- A. SUELO URBANO DE NIVAR.

Suelo Urbano Consolidado	319.020 m2
Suelo Urbano sometido a U.E.	122.200 m2

TOTAL SUELO URBANO DELIMITADO 441.220 m2

ARTICULO 249.- B. SUELO APTO PARA URBANIZAR.

Suelo Apto para Urbanizar-1	316.540 m2
Suelo Apto para Urbanizar-2	74.760 m2
Suelo Apto para Urbanizar-3	275.500 m2

TOTAL SUELO APTO PARA URBANIZAR 666.800 m2

ARTICULO 250.- C. SUELO NO URBANIZABLE.

Suelo no Urbanizable Normal.	2.781.580 m2
Suelo no Urbanizable de Protec.	8.260.400 m2

TOTAL SUELO NO URBANIZABLE 11.041.980 m2

ARTICULO 251.- RESUMEN DE SUPERFICIES.

SUELO URBANO	44,12 Ha
SUELO APTO PARA URBANIZAR	66,68 Ha
SUELO NO URBANIZABLE	1.104,20 Ha

TOTAL SUPERFICIE TERMINO MUNICIPAL 1.215 Ha

INDICE DE PLANOS:

I. PLANOS DE INFORMACION.

PLANO Nº 1. SITUACION PROVINCIAL Y COMARCAL.

PLANO Nº 2. PLANO DE HIPSOMETRIAS.

PLANO Nº 3. COMUNICACIONES E HIDROGRAFIA.

PLANO Nº 4. ALTURAS Y ESTADO DE LA EDIFICACION.

PLANO Nº 5. ABASTECIMIENTO DE AGUA.

PLANO Nº 6. RED DE ALCANTARILLADO.

PLANO Nº 7. ALUMBRADO PUBLICO Y ELECTRICIDAD.

PLANO Nº 8. PAVIMENTACION Y EQUIPAMIENTOS.

II. PLANOS DE ORDENACION.

PLANO Nº 9. CALIFICACION DEL SUELO.

PLANO Nº 10. ALINEACION Y ALTURAS.

PLANO Nº 11. ZONIFICACION Y UNIDADES DE EJECUCION.

Lo que se hace público para general cumplimiento y conocimiento.

Nívar, 15 de diciembre de 2014.- El Alcalde, fdo.: Ernesto J. Luzón Martín.

NUMERO 53

AYUNTAMIENTO DE LA PEZA (Granada)*Aprobación inicial Presupuesto General 2015*

EDICTO

Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria de fecha 29 de diciembre de 2014, el Presupuesto Municipal para el ejercicio 2015, se anuncia que estará de manifiesto al público en la Secretaría del Ayuntamiento, durante los quince días hábiles siguientes a la publicación de este edicto en el B.O.P., durante el cual se admitirán reclamaciones y sugerencias que deberán presentarse ante el Pleno de esta Corporación, que las resolverá en el plazo de treinta días.

Si al término del periodo de exposición no se hubieran presentado reclamaciones se considerará definitivamente aprobado.

La Peza, 29 de diciembre de de 2014.- La Alcaldesa, fdo.: Celia Santiago Buendía.

NUMERO 28

AYUNTAMIENTO DE ZAGRA (Granada)*Aprobación inicial presupuesto general Ayuntamiento de Zagra 2015*

EDICTO

D. Amancio Pérez Muñoz, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Zagra (Granada),

HACE SABER: Que esta Corporación en Pleno, en sesión plenaria ordinaria celebrada el día 22 de diciembre de

2014, aprobó inicialmente el Presupuesto Municipal del ejercicio 2015, la Plantilla de Personal y las Bases de Ejecución del Presupuesto.

De acuerdo con lo establecido en el art. 169.1 del Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, el mismo queda expuesto al público en la Secretaría de la Corporación por plazo de 15 días hábiles contados a partir del siguiente a aquél en el que aparezca publicado el presente edicto, pudiendo los interesados presentar reclamaciones.

En caso de no presentarse reclamaciones contra la aprobación llevada a cabo por esta Corporación, el Presupuesto se entenderá aprobado definitivamente sin necesidad de nuevo acuerdo plenario, según lo dispuesto en el art. 169.1 del Real Decreto legislativo 2/2004 de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales.

Zagra, 29 de diciembre de 2014.-El Alcalde-Presidente (firma ilegible).

NUMERO 29

AYUNTAMIENTO DE ZAGRA (Granada)*Aprobación inicial modificación presupuestaria 4/2014. Crédito extraordinario*

EDICTO

D. Amancio Pérez Muñoz, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Zagra (Granada),

Hace saber: Que esta Corporación en Pleno, en sesión plenaria ordinaria celebrada el día 22 de diciembre de 2014, aprobó inicialmente el Expediente de Modificación de Créditos 4/2014 de Créditos Extraordinario, financiado con Remanente de Tesorería.

De acuerdo con lo establecido en el art. 177 del Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, el expediente queda expuesto al público en la Secretaría de la Corporación por plazo de 15 días hábiles contados a partir del siguiente a aquél en el que aparezca publicado el presente edicto en el Boletín Oficial de la provincia de Granada, pudiendo los interesados presentar reclamaciones que estimen pertinentes.

En caso de no presentarse reclamaciones contra la aprobación llevada a cabo por esta Corporación, la Modificación presupuestaria se entenderá aprobada definitivamente sin necesidad de nuevo acuerdo plenario, según lo dispuesto en el art. 169.1 del Real Decreto legislativo 2/2004 de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales.

Zagra, 30 de diciembre de 2014.-El Alcalde-Presidente (firma ilegible).