



## NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

### ÍNDICE

#### **TITULO I.      NORMAS DE CARÁCTER GENERAL**

##### **CAPITULO 1º.- FINALIDAD DE LAS NN.SS.**

- Norma 1: Objeto
- Norma 2: Naturaleza
- Norma 3: Ámbito de aplicación
- Norma 4: Vigencia
- Norma 5: Revisión
- Norma 6: Modificación
- Norma 7: Interpretación
- Norma 8: Derecho supletorio

##### **CAPITULO 2º.- NORMAS DE ORDENACIÓN**

- Norma 9: Clasificación del suelo
- Norma 10: Suelo urbano
- Norma 11: Suelo apto para urbanizar
- Norma 12: Suelo no urbanizable

##### **CAPITULO 3º.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

- Norma 13: Régimen general
- Norma 14: Régimen urbanístico del suelo urbano
- Norma 15: Régimen urbanístico del suelo apto para urbanizar
- Norma 16: Régimen urbanístico del suelo no urbanizable

##### **CAPITULO 4º.- DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS**

- Norma 17: Determinaciones generales
- Norma 18: Planes parciales
- Norma 19: Planes especiales
- Norma 20: Estudios de detalle
- Norma 21: De los proyectos de urbanización
- Norma 22: De los proyectos de parcelación
- Norma 23: De los proyectos de reparcelación
- Norma 24: De los proyectos de compensación
- Norma 25: De los proyectos de edificación

##### **CAPITULO 5º.- LICENCIAS**

- Norma 26: Actos sujetos a licencia
- Norma 27: Actos exceptuados de licencia
- Norma 28: Consulta urbanística
- Norma 29: Tramitación de la solicitud de licencia
- Norma 30: Licencia de derribo
- Norma 31: Licencia para obras menores
- Norma 32: Licencia para grúas-torre



- Norma 33: Licencia para movimiento de tierras
- Norma 34: Licencia de apertura
- Norma 35: Licencia de modificación de uso
- Norma 36: Obras de edificación sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones en curso de ejecución
- Norma 37: Obras terminadas sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones
- Norma 38: Licencia para obras de nueva planta, ampliación o reforma de edificios
- Norma 39: Licencia de primera ocupación
- Norma 40: Licencia de parcelación
- Norma 41: Licencia en suelo urbano
- Norma 42: Licencia en suelo apto para urbanizar
- Norma 43: Licencia en suelo no urbanizable
- Norma 44: Licencias concedidas con anterioridad a la vigencia de las NN.SS.

#### **CAPITULO 6º.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN**

- Norma 45: Definición y terminología
- Norma 46: Alineaciones y rasantes
- Norma 47: Entrantes y salientes
- Norma 48: Altura de edificación
- Norma 49: Numero de plantas máximo y mínimo
- Norma 50: Profundidad de la altura máxima permitida
- Norma 51: Construcciones por encima de la altura máxima
- Norma 52: Cubiertas
- Norma 53: Patios
- Norma 54: Escaleras
- Norma 55: Condiciones mínimas de la edificación
- Norma 56: Viviendas interiores, en sótano y minusválidos
- Norma 57: Utilización de las edificaciones y suelo

#### **CAPITULO 7º.- DERECHO DE LA ACCIÓN PUBLICA**

- Norma 58: Condiciones para su ejercicio
- Norma 59: Definición de infracciones urbanísticas
- Norma 60: Tipificación infracciones urbanísticas
- Norma 61: Sanciones administrativas
- Norma 62: Prescripción infracciones urbanísticas

### **TITULO II.- NORMAS PARTICULARES EN SUELO URBANO**

#### **CAPITULO 1º.- DEFINICIONES GENERALES**

- Norma 63: Definición de suelo urbano. Ámbito de aplicación y zonificación
- Norma 64: Áreas no consolidadas en suelo urbano
- Norma 65: Finalidad y aplicación de las normas generales de edificación



## **CAPITULO 2º.- CASCO CONSOLIDADO**

- Norma 66: Delimitación
- Norma 67: Parcela mínima, agregación y segregación de parcelas
- Norma 68: Tipología edificatoria y condiciones de volumen
- Norma 69: Condiciones de uso
- Norma 70: Condiciones de composición
- Norma 71: Condiciones estéticas y conservación

## **CAPITULO 3º.- ZONA DE ENSANCHE**

- Norma 72: Delimitación y actuación
- Norma 73: Parcela mínima, agregación y segregación de parcelas
- Norma 74: Tipología edificatoria y condiciones de volumen
- Norma 75: Condiciones de uso y composición

## **CAPITULO 4º.- UNIDADES DE EJECUCIÓN**

- Norma 76: Unidades de ejecución y sus determinaciones
- Norma 77: Edificabilidad
- Norma 78: Delimitación
- Norma 79: Desarrollo
- Norma 80: Determinaciones particulares
- Norma 81: Unidades de ejecución

## **CAPITULO 5º.- ZONA INDUSTRIAL DE TRANSICIÓN**

- Norma 82: Delimitación y uso

## **CAPITULO 6º.- ZONA INDUSTRIAL**

- Norma 83: Condiciones de uso y composición
- Norma 84: Condiciones de volumen

## **CAPITULO 7º.- EQUIPAMIENTO**

- Norma 85: Delimitación
- Norma 86: Condiciones de uso y volumen

## **CAPITULO 8º.- ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICO**

- Norma 87: Delimitación
- Norma 88: Condiciones de uso

## **TITULO III.- NORMAS PARTICULARES DE EDIFICACION Y USOS DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR**

### **CAPITULO 1º.- CONDICIONES GENERALES**

- Norma 89: Ámbito de aplicación
- Norma 90: Desarrollo del suelo apto para urbanizar
- Norma 91: Facultades, obligaciones y cargas de los propietarios



- Norma 92: Aprovechamiento tipo  
Norma 93: Plazos de Ejecución del planeamiento

**CAPITULO 2º.- CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO  
DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR**

- Norma 94: Alcance de las determinaciones particulares  
Norma 95: Suelo apto para urbanizar de uso residencial  
Norma 96: Suelo apto para urbanizar de uso industrial  
Norma 97: Aprovechamiento tipo. Cálculo

**TITULO IV.- NORMAS PARTICULARES EN SUELO NO URBA-  
NIZABLE Y DE PROTECCIÓN**

**CAPITULO 1º.- NORMAS ESPECIFICAS**

- Norma 98: Objeto, definición y protección  
Norma 99: Espacios sometidos a protección integral  
Norma 100: Espacios sometidos a protección cautelar

**CAPITULO 2º.- PROTECCIÓN DE RECURSOS HIDROLÓGICOS Y  
NATURALES**

- Norma 101: Usos del agua  
Norma 102: Protección de cauces, riberas y márgenes  
Norma 103: Vertidos a cauces públicos  
Norma 104: Protección del paisaje y suelo

**CAPITULO 3º.- PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS**

- Norma 105: Obras de infraestructura  
Norma 106: Tipos de vías y zonas de protección  
Norma 107: Régimen urbanístico del suelo perteneciente al sistema viario y zonas de interés viario  
Norma 108: Vías pecuarias

**CAPITULO 4º.- TRAZADO Y PROTECCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA**

- Norma 109: Generalidades  
Norma 110: Distancia de protección  
Norma 111: Trazado

**CAPITULO 5º.- ACTIVIDADES EXTRACTIVAS, INDUSTRIALES,  
TURÍSTICAS Y RECREATIVAS**

- Norma 112: Extractivas  
Norma 113: Industriales  
Norma 114: Turísticas y recreativas

**CAPITULO 6º.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL**

- Norma 115: Consideraciones generales



- Norma 116: Parcelaciones urbanísticas
- Norma 117: Concepto de núcleo de población
- Norma 118: Condiciones para la edificación vinculada a la explotación agrícola
- Norma 119: Condiciones para la edificación destinada a vivienda familiar
- Norma 120: Condiciones para las construcciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas
- Norma 121: Condiciones para las construcciones e instalaciones declaradas de utilidad pública e interés social

## **TITULO V.- DERECHO SUPLETORIO**

### **CAPITULO 1º.- DERECHO SUPLETORIO**

- Norma 122: Condiciones y aplicación



## TÍTULO I. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

### CAPÍTULO 1º. FINALIDAD DE LAS NN.SS.

#### Norma 1. Objeto.

Las presentes NN.SS. regulan el desarrollo urbanístico del término municipal de Mancha Real, la ordenación integral del territorio urbano y rural, de acuerdo con el apartado b) del art. 91 del Reglamento de Planeamiento (R.P.). Clasificando el suelo en urbano, apto para urbanizar y no urbanizable; delimitando cada uno de los tipos de suelo, estableciendo la ordenación del suelo urbano, y fijando las normas de protección del suelo no urbanizable.

Se pretende por medio de ellas, lograr establecer el desarrollo más adecuado y la solución más correcta a los problemas urbanísticos del municipio. De igual forma, con la redacción de estas NN.SS. se adapta el contenido jurídico de planeamiento a la Ley del Suelo, en cuanto a la clasificación del suelo, derechos de edificación, etc.

#### Norma 2. Naturaleza.

Las presentes Normas Urbanísticas forman el nuevo instrumento de ordenación integral del territorio municipal, participan de la misma naturaleza que los Planes de Ordenación Urbanísticos en la forma de instrumento capaz de desarrollar la misión legal para la concreción de la ordenación urbanística:

- En este sentido aparecen reguladas en la Ley del suelo, en el marco del Título II "Planeamiento urbanístico del Territorio" y dentro del mismo en el Capítulo I "Normas Subsidiarias de Planeamiento"; así como el Reglamento de Planeamiento, dentro de su Título II "De las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento".
- Las Normas Subsidiarias se desarrollan dentro de los límites señalados por la Ley para los Planes de Ordenación, legitimando la formulación del planeamiento de desarrollo de éstos: 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 su formulación en este caso, al municipio interesado, así como la Aprobación Inicial y Provisional; siendo la Comisión Provincial de Ordenación del Territorial y Urbanismo el órgano competente para conceder la Aprobación Definitiva.

#### Norma 3. Ámbito de aplicación.

Las presentes Normas Subsidiarias regularán, una vez aprobadas reglamentariamente, la totalidad del término municipal de Mancha Real, sobre el que el Ayuntamiento ejerce su competencia dentro de las disposiciones legales en vigor, y afectarán a toda clase de actuación urbanística, incluidos los proyectos de edificación y urbanización, tanto públicos como privados.

La aplicación de las presentes NN.SS. corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Mancha Real. En los casos no contemplados por este planeamiento, será imprescindible el informe de la



Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de acuerdo con la Normativa Legal vigente.

#### **Norma 4. Vigencia.**

Las Normas Subsidiarias tendrán vigencia indefinida, de acuerdo con lo establecido en el artículo 125 de la Ley del Suelo, sin perjuicio de las alteraciones de su contenido, legalmente tramitadas y aprobadas, mediante su revisión ó modificación.

Entrarán en vigor una vez aprobadas y publicadas definitivamente en el B.O.P., según lo establecido en el art. 125-126 de la Ley del Suelo; 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local y 196.2 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales de 18 de Noviembre de 1986.

#### **Norma 5. Revisión.**

Estas Normas podrán revisarse al finalizar los 4 primeros años de vigencia, con el fin de adaptarse a las circunstancias que se puedan presentar, y en todo caso, cuando la consolidación de la edificación supere el 75% del previsto como edificable en suelo residencial y el 80% en suelo industrial.

Igualmente se podrán revisar ante circunstancias no previstas en estas Normas que alteren sustancialmente los criterios de ordenación ó las necesidades del suelo; si tales circunstancias fueran referidas a puntos concretos de las Normas que no supongan un aumento de las áreas aptas para urbanizar, será suficiente la modificación puntual de las mismas.

#### **Norma 6. Modificación.**

Se podrán modificar las presentes Normas Subsidiarias en los términos establecidos en el artículo 128 de la Ley del Suelo y 161 del Reglamento de Planeamiento, siempre que no implique la adopción de nuevos criterios y objetivos respecto de la estructura general y orgánica del territorio. La iniciativa de la modificación corresponde al Ayuntamiento de Mancha Real, quién deberá justificar la necesidad de la modificación y su coherencia con las NN.SS. y cuando traten de mejorarlas en beneficio de la ciudad, no alterando los máximos y mínimos fijados.

Las modificaciones cumplirán lo establecido en el art. 161 del R.P., y si alterasen zonas verdes ó espacios libres previstos en estas NN.SS., deberán atenerse a lo dispuesto en el art. 162 del Reglamento de Planeamiento.

#### **Norma 7. Interpretación.**

En casos de dudas de interpretación, predominarán en todo caso los planos de ordenación sobre cualquier otro. En caso de discordancia entre los planos de distinta escala, prevalecerá la mayor escala, y no se podrá deducir de ningún otro documento de las normas argumento alguno en contra de la clasificación reflejada en los planos.

#### **Norma 8. Derecho supletorio.**

En lo no previsto por estas Normas Subsidiarias, se regirán estas Normas por el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, publicado por Real



Decreto de 26 de Junio de 1992 y Reglamentos que lo desarrollan; Normas Subsidiarias de Ambito Provincial de Jaén (1973), Ley de Carreteras y su Reglamento; Legislación de Régimen Local, y el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Jaén, y demás legislación específica de cada materia.

## CAPÍTULO 2º. NORMAS DE ORDENACIÓN

### Norma 9. Clasificación del suelo.

Según la realidad consolidada, su distinta posición y funcionalidad en la estructura general y orgánica del territorio y destino previsto, el territorio municipal se clasifica en las siguientes clases:

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

### Norma 10. Suelo urbano.

Constituirán el suelo urbano, según la representación gráfica que figura en los planos correspondientes:

- Los terrenos que se incluyen como urbanizados por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua y suministro de energía eléctrica.
- Los terrenos que, sin estar urbanizados, se incluyen en la documentación gráfica por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación en dos terceras partes de su superficie.
- Los terrenos que en ejecución de estas normas lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refieren los párrafos anteriores mediante la ejecución del planeamiento.

### Norma 11. Suelo apto para urbanizar.

Constituirán los suelos aptos para urbanizar aquellos espacios que pueden urbanizarse con arreglo a estas Normas y estar caracterizado para ser destinados a soporte del crecimiento urbano previsto; Constituyen una superficie total, incluido el industrial de 509.765 m<sup>2</sup> y su desarrollo se detalla a continuación:

- S.A.U.-1. Situado junto a la Ctra. de Pegalajar, y viene a completar el vacío urbano de la zona del Suroeste con los nuevos desarrollos residenciales. Su superficie es de 101.562 m<sup>2</sup>.
- S.A.U.-2. Completa una trama de suelos residenciales con planeamiento aprobado. Tiene una superficie de 75.100 m<sup>2</sup>.
- S.A.U.-3. Situado en la zona Suroeste, y pretende responder a una demanda ya existente de residencial de baja densidad. Abarca una superficie de 75.225 m<sup>2</sup>.



- S.A.U.-4. Al Norte del anterior, su objeto es cerrar la trama en la parte Este del Municipio. Su superficie es de 52.275 m<sup>2</sup>.
- S.A.U.-5. De pequeña dimensión, situado a la salida de la carretera de Torres, y surge como consecuencia de la demanda de suelo residencial de baja densidad en esta zona. Tiene una superficie de 21.650 m<sup>2</sup>.
- S.A.U.-6. Situada al Sur del S.A.U.-1, Oeste de las UE, 5, 6 y 7, y al Este del camino existente. Tiene una superficie de 86.180 m<sup>2</sup>, y surge con el fin de cuadrar la superficie de suelo residencial de esta zona.
- S.A.U.I.1. De uso industrial localizado en las inmediaciones del suelo urbano Industrial, al Norte del Municipio. Su superficie asciende a 231.200 m<sup>2</sup>.
- S.A.U.I.2. De uso industrial, localizado en las inmediaciones del suelo urbano industrial, al Norte del Municipio, y al sur del S.A.U.I.1. Su superficie asciende a 288.000 m<sup>2</sup>.

#### **Norma 12. Suelo no urbanizable.**

Constituyen el Suelo no Urbanizable aquellos terrenos que las Normas mantienen ajenos a cualquier destino urbano confirmando su valor agropecuario o natural, en los que quedará prohibida cualquier utilización que implique transformación de su destino o naturaleza o lesione el valor específico que se quiere proteger. Se divide en dos tipos, que figuran grafiados en el plano de clasificación del suelo:

- Suelo no urbanizable de especial protección, con distintos grados de protección, que derivarán de las circunstancias que motiven dicha protección, debiendo clasificarse como tal, todo el suelo que reúna dichas circunstancias.
- Suelo no urbanizable común. No podrán ser destinados a fines distintos de la agricultura, forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.

### **CAPÍTULO 3º. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

#### **Norma 13. Régimen general.**

Sin perjuicio de las especificaciones técnicas sobre cada clase de suelo, las actuaciones en el territorio de este municipio estarán sujetas al régimen urbanístico que se contiene en las siguientes Normas.

#### **Norma 14. Régimen urbanístico del suelo urbano.**

El suelo urbano no podrá ser edificado hasta que la respectiva parcela merezca la condición de solar por contar con los servicios de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía



eléctrica, alumbrado público y pavimentación, estén señaladas las alineaciones y rasantes y se otorgue la oportuna licencia.

Los propietarios de los terrenos de suelo urbano estarán obligados a ceder gratuitamente los terrenos precisos a los fines señalados en el artículo 20 de la Ley del Suelo, costear la urbanización y edificar los solares en los plazos previstos en las presentes Normas.

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

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

En las zonas no consolidadas de suelo urbano se han de realizar Estudios de Detalle con objeto de resolver la ordenación viaria interna de las mismas enlazándola con las alineaciones definidas en los planos de ordenación.

### **Norma 15. Régimen urbanístico del suelo apto para urbanizar.**

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

Los Planes Parciales que se realicen habrán de comprender una superficie mínima de 20.000 m<sup>2</sup> al objeto de hacer viable la actuación. Los propietarios de los terrenos incluidos en los mismos serán los responsables de su redacción, salvo que por necesidades especiales la Corporación Municipal acuerde asumir la iniciativa para su formación.

Los terrenos incluidos en suelo apto para urbanizar tendrán derecho al 85% del aprovechamiento tipo del Área de Reparto en la que se encuentre, calculado en la forma señalada en la Norma 101. Además los terrenos no podrán destinarse a usos o aprovechamientos distintos de los específicamente señalados en estas Normas.

Los propietarios de suelo apto para urbanizar estarán obligados, en los plazos señalados en la Norma 97, a:

- Ceder gratuitamente al Ayuntamiento o al órgano urbanístico actuante, los terrenos destinados a dotaciones públicas en proporciones no inferiores a las señaladas en el anexo del Reglamento de Planeamiento, así como la superficie total urbanizada de los viales y restantes servicios públicos.



- Ceder el 15% del Aprovechamiento Tipo del sector en el que se encuentren los terrenos.
- Costear y ejecutar la urbanización en los plazos previstos y en los términos señalados en los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- Edificar los solares en los plazos previstos en estas Normas.

#### **Norma 16. Régimen urbanístico del suelo no urbanizable.**

El suelo no urbanizable, cualquiera que sea su categoría carece de aprovechamiento urbanístico, y en él quedarán prohibidas las parcelaciones urbanísticas, y habrá de garantizarse su preservación del proceso de desarrollo urbano.

No se podrán autorizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Además podrán autorizarse edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en medio rural, así como los edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.

### **CAPÍTULO 4º. DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS**

#### **Norma 17. Determinaciones generales.**

El desarrollo de las presentes Normas se realizará a través de los siguientes instrumentos de ordenación: Planes Parciales, Planes Especiales, Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización, Proyectos de Compensación, Proyectos de Reparcelación y Proyectos de Edificación.

#### **Norma 18. Planes parciales.**

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

Habrán de contener como mínimo las determinaciones que se señalan en el art. 83 de la Ley del Suelo y 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento y en especial los aspectos que se señalan específicamente para cada uno de los sectores que se fijan en estas Normas Subsidiarias, teniendo presente que deberán constituir unidades geográficas y urbanísticas que permitan un desarrollo adecuado y tendrán las dimensiones necesarias para permitir la reserva de las dotaciones.

#### **Norma 19. Planes especiales.**

Los Planes Especiales son instrumentos para el desarrollo específico de las Normas Subsidiarias y tienen por objeto la regulación específica de materias sectoriales, sin buscar la ordenación integral de su territorio.



Los Planes Especiales pueden tener como finalidad:

- El desarrollo de las infraestructuras pertenecientes a los sistemas generales.
- La ordenación de sectores de suelo urbano para su reforma interior, mejora y saneamiento.
- La protección, conservación o puesta en valor de áreas pertenecientes a cualquier clase de suelo, o elementos urbanos o naturales.

Habrán de contener las determinaciones y documentación que señalan los artículos 76 y ss. del Reglamento de Planeamiento, y la memoria justificativa recogerá las conclusiones del análisis urbanístico, expresando los criterios para la adopción de sus determinaciones.

---

### **Norma 20. Estudios de detalle.**

Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar, o en su caso, adaptar determinaciones establecidas en las Normas Subsidiarias para el suelo urbano, y su contenido tendrá por finalidad prever o reajustar el señalamiento de alineaciones y rasantes y/o las alineaciones y volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento, sin alterar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos de su ámbito y sin ocasionar perjuicio a los predios colindantes.

---

### **Norma 21. De los proyectos de urbanización.**

Los proyectos de urbanización son meros proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el planeamiento general. No podrán contener determinaciones sobre ordenación y régimen del suelo y de la edificación y deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por otro técnico distinto.

Los Proyectos de Urbanización comprenderán una memoria descriptiva de las características de las obras, plano de situación en relación con el conjunto urbano y planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadros de precios, presupuestos y pliego de condiciones de las obras y servicios.

---

### **Norma 22. De los proyectos de parcelación.**

Tendrán el objeto de la división simultánea del suelo ordenado en lotes ó parcelas para la edificación ó su destino a los fines previstos en la ordenación. Los proyectos de Parcelación estarán compuestos por:

- Memoria y planos justificativos acordes con los criterios del Plan Parcial ó Normas Subsidiarias.
- Relación de parcelas resultantes y su superficie con asignación de los correspondientes propietarios.



---

### **Norma 23. De los proyectos de reparcelación.**

Se entiende por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en un polígono ó unidad de ejecución, para su nueva división ajustada a las presentes Normas Subsidiarias, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos y a la Administración en la parte que corresponde conforme a la Ley del suelo y a estas Normas.

La reparcelación comprende asimismo la determinación de las compensaciones necesarias para que quede cumplido el principio de distribución entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.

Las reparcelaciones tendrán por objeto:

- Distribución de cargas y beneficios.
- Regularización de las fincas para adaptar a las exigencias del planeamiento.
- Determinación sobre las parcelas resultantes y en zonas aptas para la edificación del aprovechamiento que corresponde a la Administración actuante.

---

### **Norma 24. De los proyectos de compensación.**

Se caracteriza por la ejecución privada de la urbanización, en el que los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización y se constituyen en Junta de Compensación, y formulan un proyecto de compensación repartiendo todas las cargas y beneficios que pueda reportar la actuación.

El procedimiento de compensación, que se entenderá iniciado con la aprobación del la unidad de ejecución en que se fije, se registrá por lo dispuesto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, sus reglamentos y por cuanto fuese de aplicación en las presentes Normas.

El plazo para que los propietarios se constituyan en Junta de Compensación mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública será de dos meses contados a partir de la aprobación definitiva de los Estatutos o Bases. Una vez constituida e inscrita la Junta, en el plazo de ocho meses deberá ser formulado y presentado el Proyecto de Compensación ante el órgano actuante para su aprobación.

---

### **Norma 25. De los proyectos de edificación.**

Los proyectos de edificación tienen por objeto la determinación de los componentes de las obras de edificación que, ajustándose a los requisitos de las presentes Normas Subsidiarias y la legislación aplicable, se presenten para la solicitud de licencia ante el Ayuntamiento, deberán ir suscritos por técnico competente, siendo preceptiva la presentación ante el Ayuntamiento para su aprobación. Deberán contener todos los documentos precisos para dejar constancia del acatamiento de la normativa urbanística.



## CAPÍTULO 5º. LICENCIAS

### Norma 26. Actos sujetos a licencia.

Para iniciar cualquier actuación urbanística ó edificatoria, será necesaria la solicitud ante el Ayuntamiento de la licencia, acompañada del proyecto reglamentario, redactado por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente, ó en su defecto, por los documentos que procedan, y la obtención de la misma.

Estarán sujetos a previa licencia:

- Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta, ampliaciones, reformas ó modificaciones que afecten a la estructura de los edificios, a su aspecto exterior ó a su disposición interior.
- Las obras y usos que hallan de realizarse con carácter provisional, a que se refiere el apartado 2 del art. 136 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.
- Las obras de instalación de servicios públicos y de urbanización en general.
- Las parcelaciones urbanísticas.
- Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización ó de edificación aprobado ó autorizado.
- Todas aquellas labores mineras de explotación ó investigación que supongan una alteración del paisaje; destrucción de la flora y la fauna; alteración del subsuelo, de las aguas superficiales ó subterráneas ó que supongan otros efectos tales como contaminación de atmósfera, vertido de residuos, etc.
- Las explotaciones mineras.
- La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
- Instalación, apertura, modificación ó transformación del uso de los edificios e instalaciones en general.
- La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles ó profesionales, servicios públicos ó cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
- La colocación de carteles, anuncios, muestras ó reclamos publicitarios, exentos ó integrados en la edificación, visibles desde la vía pública.
- Instalación de grúas-torre en las construcciones, cercado y cierre de terrenos y solares.



- La instalación ó ubicación de casas prefabricadas ó instalaciones similares, provisionales ó permanentes, salvo que se efectúen en campings ó zonas de acampada legalmente autorizada.
- Y en general cuantos actos señalan estas Normas.

### **Norma 27. Actos exceptuados de licencia.**

Serán actos no sujetos a la obtención de licencia:

- Los trabajos de limpieza y ajardinado en el interior de un solar, siempre que no supongan la destrucción de jardines ya existentes.
- Las obras interiores en edificios que no supongan cambios en las fachadas, paredes, pilares, techos y suelos, ni en la distribución interior del edificio.
- Las obras de urbanización, construcción ó derribo de un edificio cuando se realicen en virtud de orden municipal y bajo la dirección de los servicios técnicos del Ayuntamiento.

### **Norma 28. Consulta urbanística.**

Cualquier administrado podrá, mediante escrito presentado en el Registro General del Ayuntamiento, recibir información acerca del régimen aplicable a la finca ó sector que solicite.

En el escrito de solicitud se identificará con toda precisión su objeto específico y en la información se especificará al menos la clasificación y calificación del suelo correspondiente y los usos con sus intensidades atribuidas al mismo.

Al ser este trámite meramente informativo, no será posible fundar un derecho al otorgamiento de la licencia en base a la información suministrada.

### **Norma 29. Tramitación de la solicitud de licencia.**

La tramitación de las solicitudes de licencia se ajustará a lo establecido en la Ley de régimen Local y el R.S.C.L.

La Licencia determinará el plazo por el que se concede, de acuerdo con la documentación redactada por técnico competente y solamente dentro de los plazos solicitados para iniciación y terminación de las obras. Podrá prorrogarse una sola vez y por plazo igual a la mitad del expresado en la concesión, por causa justificada y siempre que se solicite antes del vencimiento de la misma.

Caducarán las licencias por los siguientes motivos:

- Por haber pasado doce meses desde su concesión y no haber comenzado la actividad autorizada.
- Si una vez comenzadas las obras son interrumpidas por doce meses sin causa justificada.



- Si las obras no se terminan en el plazo estipulado ó en la ampliación del mismo.

La caducidad de la licencia será declarada por el Órgano Municipal competente, y supondrá la pérdida de todos los derechos liquidatorios y el cese de la autorización para el ejercicio de las actividades objeto de la licencia.

### **Norma 30. Licencia de derribo.**

Se presentará solicitud acompañada de los siguientes documentos:

- Plano de situación a escala 1:500.
- Croquis de plantas alzadas y secciones, que indiquen el derribo a realizar.
- Memoria Técnica que contenga las precauciones a tomar respecto a la vía pública, construcciones próximas y en relación a la propia finca.
- Fotografías de la obra a demoler, firmadas en su parte posterior por el propietario y técnico que dirigirá la obra.
- Aceptación, visada por el Colegio Oficial correspondiente, del técnico director de las obras.

### **Norma 31. Licencia para obras menores.**

Se entiende por obra menor, las realizadas en la vía pública relacionadas con las edificaciones contiguas, las pequeñas reparaciones de edificios y las obras en solares y patios como las que indicamos a continuación:

- Construcción ó modificación de escaparates y de áreas en locales comerciales.
- Construcción de quioscos.
- Construcción de vados en aceras, ó su reparación.
- Construcción de pozos ó fosas sépticas.
- Colocación de postes, toldos en planta baja y con fachada a vía pública; puertas y ventanas en aberturas, rejas, rótulos, banderas y anuncios luminosos, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios, que están sujetos a licencia de obra mayor.
- Colocación de elementos mecánicos en terrazas ó azoteas.
- Ejecución de obras interiores en locales, que no modifiquen su estructura y no estén destinados a vivienda.
- Establecimiento de muros y vallas.
- Formación de jardines.



- Instalación de marquesinas.
- Ejecución de aberturas que no afecten a estructuras.
- Modificación de balcones ó salientes de la línea de fachada.
- Ocupación provisional de la vía pública, no amparada en la licencia de obras mayores.
- Pintura, estuco y reparación de fachadas, en edificios sin interés histórico-artístico.
- Reparación de cubiertas y azoteas.
- Reposición de elementos alterados por el paso del tiempo ó accidente.

### **Norma 32. Licencia para grúas-torres.**

Se presentará solicitud acompañada de los siguientes documentos:

- Plano de emplazamiento de la grúa dentro del solar, con altura máxima, situación del contrapeso y áreas de barrido de la pluma y del carro, así como la altura de los edificios colindantes, firmado por el técnico director de las obras.

En caso de colocarse en terreno vial, se indicará el máximo a ocupar por la base de apoyo.

- Certificado de la casa instaladora, acreditando el perfecto estado de los elementos que componen la grúa a montar, asumiendo la responsabilidad de su instalación, funcionamiento y desmontaje.
- Póliza de seguro, cubriendo cualquier género de accidentes que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.

### **Norma 33. Licencia para movimiento de tierras.**

Se presentará solicitud, acompañada de los siguientes documentos:

- Plano topográfico de la parcela a escala mínima 1:1000, donde se indique altimetría, edificación y arbolado, así como las fincas vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte ó terraplén.
- Plano de emplazamiento a escala 1:2000.
- Proyecto, explicando las características, programa y coordinación de los trabajos, así como las medidas para regenerar la capa vegetal afectada, y en el presupuesto una partida específica para la rehabilitación del paisaje.
- Plano de alineaciones y perfiles necesarios para apreciar el volumen de tierras a mover, y detalles precisos que indiquen las precauciones a tomar en relación a la vía pública, edificios colindantes y la propia obra.



- Aceptación visada del técnico director de obra.

### Norma 34. Licencia de apertura.

Se dividirán éstas licencias según sea la actividad a realizar:

- Inocuas ó no calificadas
- Calificadas

Son inocuas las actividades que no produzcan molestias ni daños a bienes públicos ó privados, ni entrañen riesgo para las personas.

Junto a la solicitud habrá que presentar:

- Plano de situación del edificio a escala 1:2000, que sea copia del plano oficial.
- Plano del local dentro de la planta general del edificio.
- Croquis indicando los apartados proyectados, instalaciones necesarias y potencia de los motores a instalar.

Se consideran calificadas las siguientes actividades:

- Molestas: producen incomodidad a causa de sus ruidos, vibraciones, humos, gases, malos olores, nieblas, polvo en suspensión ó sustancias que eliminan, siempre que éstos no sean insalubres, nocivos ó peligrosos, en cuyo caso quedarán comprendidas en el apartado correspondiente.
- Insalubres: aquellas que puedan resultar directa ó indirectamente perjudiciales para la salud humana.
- Nocivas: aquellas que puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal, pecuaria ó piscícola.
- Peligrosas: aquellas que fabrican, almacenan, manipulan ó expenden productos que puedan originar riesgos graves por explosiones, combustiones, radiaciones ó similares que afecten a las personas ó bienes ó produzcan vibraciones peligrosas para la seguridad de la vibración.

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

### Norma 35. Licencia de modificación de uso.

Junto a la solicitud se acompañarán los siguientes documentos:

- Memoria justificativa indicando la autorización de uso asignado por las Normas Subsidiarias.
- Certificado expedido y visado por técnico competente, haciendo constar que el edificio es apto para el nuevo uso y que cumple las condiciones de estabilidad, aislamiento térmico y acústico, y de prevención de incendios.



- Plano de emplazamiento a escala 1:500, indicando la situación respecto a la vía pública y particulares que limiten la totalidad de la manzana donde se encuentre situada, indicando las alineaciones oficiales.
- Plano de planta y servicios necesarios.
- Si la modificación de uso lleva consigo la ejecución de obras de ampliación ó reforma, deberá además cumplir lo estipulado en la Norma correspondiente.

### **Norma 36. Obras de edificación sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones en curso de ejecución.**

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

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

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

### **Norma 37. Obras terminadas sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones.**

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

- a) Si la edificación fuera conforme con el planeamiento, para que en el plazo de dos meses solicite la oportuna licencia, que se otorgará si se hubiere adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico, en otro caso la licencia quedará condicionada a que en el plazo que se fije se cumpla ó garantice el deber de urbanizar y se abone el aprovechamiento materializado en exceso sobre el susceptible de apropiación por su valor urbanístico. Procederá la expropiación ó venta forzosa del terreno con la edificación en los casos en que no se solicite la licencia ó no se incumplan las referidas condiciones.
- b) Si la edificación fuera disconforme con el planeamiento se dispondrá su demolición.



2. Si hubiera concluido una edificación contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia, 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, ó en caso de ser conforme con la legislación urbanística aplicable, solicite la oportuna licencia en el plazo de dos meses. Desatendido el requerimiento se dispondrá la expropiación ó sujeción al régimen de venta forzosa del terreno correspondiente y las obras realizadas, de conformidad con la licencia.

### **Norma 38. Licencia para obras de nueva planta, ampliación o reforma de edificios.**

Se acompañarán, junto a la solicitud, los siguientes documentos:

#### AMPLIACIÓN O REFORMA:

- Proyecto técnico por triplicado.
- Cédula urbanística si estuviera implantada, ó en su caso, fotocopia del documento oficial, contestando a las consultas efectuadas.
- Título de propiedad.
- Copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes, cuando éstas sean preceptivas.
- Si las obras objeto de licencia comportan la realización de derribos, movimientos de tierra, deberán presentar los documentos necesarios conforme a la norma correspondiente.
- Si las obras afectan a la estructura del edificio se acompañará estudio visado por técnico competente sobre el estudio de las cargas existentes y resultados para la correcta ejecución de la obra.

#### NUEVA PLANTA:

Además de los documentos señalados anteriormente, presentará el solicitante un resumen de las características de la obra que constará como mínimo de los siguientes datos:

- Nombre y apellidos del promotor del proyecto.
- Nombre y apellidos del técnico redactor y del director de las obras.
- Nombre y apellidos del propietario de la parcela donde se realice la obra.
- Objeto del proyecto.
- Ordenanza de aplicación.
- Superficie del solar.
- Superficie construida total prevista.
- Superficies construidas según usos a que se destinen.



- Número de viviendas previstas (en caso de establecimientos hoteleros, número de camas previstas).
- Edificabilidad resultante (en  $m^2/m^2$ ).
- Ocupación en planta baja.
- Ocupación en planta primera.
- Ocupación en resto de plantas.
- Retranqueos.
- Distancia a linderos.
- Fondo de edificación.
- Superficie construida de sótano ó semisótano.
- Superficie construida por encima de la altura máxima autorizada y usos a que se destinan.
- Condiciones anteriores del solar.
- Plano de situación sobre fotocopia plano de calificación de NN.SS.
- Esquemas gráficos de medición de la altura máxima de la edificación.

---

### **Norma 39. Licencia de primera ocupación.**

Al término de cualquier obra de nueva planta, dedicada a vivienda, y antes de ser habitada, deberá solicitarse la Licencia de Primera Ocupación, a cuyo efecto el propietario ó promotor aportará la documentación a que se refiere el Decreto 469/1972, ó Normas que lo modifiquen.

---

### **Norma 40. Licencia de parcelación.**

Se acompañará junto a la solicitud, memoria y planos por triplicado, haciendo constar lo siguiente:

- Memoria, donde se describa la finca a parcelar, se justifique técnicamente la parcelación y se describan las parcelas resultantes.
- Plano de situación a escala igual ó superior 1:2000, referidos a los planos de ordenación existentes.
- Plano de parcelas resultantes, a escala 1:1000.

---

### **Norma 41. Licencia 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 polígonos ó Unidades de Ejecución, el solicitante deberá cumplir los requisitos contenidos en el art. 40 R.G.U.

En suelo urbano, los propietarios de terrenos incluidos en polígonos ó 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.U.

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 ó la demolición de lo realizado.

---

#### **Norma 42. Licencia en suelo apto para urbanizar.**

En esta categoría de suelo, en tanto no se aprueben Planes Parciales ni se ejecuten las correspondientes obras de urbanización, no se podrán edificar ó levantar otras instalaciones, sin embargo, podrán realizarse las obras generales, ó ejecutarse aquellas obras de carácter provisional a que se refiere el artículo 136 de la Ley del Suelo.

Podrá solicitarse licencia, previa aprobación del Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, antes de que se cumplan los requisitos señalados en el art. 41 del Reglamento de Planeamiento y con los efectos expresados en el mismo.

---

#### **Norma 43. Licencia 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 ó denegará la Licencia a la vista de cuantos informes consten en el expediente administrativo, informes en relación con las garantías de veracidad de la información sobre el destino de las construcciones ó explotaciones agrícolas objeto de Licencia, y su capacidad de resolución de accesos e infraestructuras básicas necesarias ó con la prohibición de actividades según los grados más restrictivos de protección.

Previa al otorgamiento de licencia el Ayuntamiento, junto con la documentación presentada, elevará el expediente al órgano autonómico correspondiente (Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo), quien lo someterá a información pública durante 15 días y resolverá sobre su autorización definitiva.



#### **Norma 44. Licencias concedidas con anterioridad a la vigencia de las NN.SS.**

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

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

### **CAPÍTULO 6º. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN**

#### **Norma 45. Definición y terminología.**

A efectos de estas Normas, cuantas veces se empleen los términos ó conceptos que a continuación se indican, tendrán el significado que taxativamente se expresa en los artículos siguientes, que amplía el expresado en la Norma 15:

1. Prescripción General: Las condiciones edificatorias establecidas en esta sección son aplicables a todo el T.M., salvo que el carácter de una zona ó sector determine restricciones en las tipologías permitidas en dichas áreas.
2. Solares: Tendrán la consideración de solares las parcelas incluidas en suelo urbano que sean aptas para la edificación y reúnan los siguientes requisitos (art. 10, Ley del Suelo):
  - a) Que den frente a una vía pública, correspondiente a la red viaria señalada en el plano de ordenación "RED VIARIA", con calzada pavimentada y encintado de aceras ó, en su caso, a una de las calles definidas como peatonales.
  - b) Que dispongan de abastecimiento de agua potable, conexión a la red general de alcantarillado y suministro de energía eléctrica.
  - c) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes oficialmente.
  - d) Que hayan cumplido los deberes y adquirido las facultades urbanísticas correspondientes.

#### **Norma 46. Alineaciones y rasantes.**

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



2. Alineaciones oficiales, son las líneas contenidas en las presentes Normas, en los estudios de detalle ó planes parciales que se aprueben, para las vías, calles ó plazas en desarrollo de las Normas Subsidiarias. Se distinguen tres tipos de alineaciones:

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

3. Rasantes oficiales son los perfiles longitudinales de dichas vías, plazas ó calles.

Las rasantes oficiales serán las marcadas en los planos de ordenación de estas Normas, las que resulten del desarrollo de las mismas, así como las que fijen por el Ayuntamiento en cada caso concreto, ya sea por planos de sección ó por cotas anotadas en punto de cierre de cruce de calles ó cambios de pendiente.

Se consideran como nivel oficial a efectos de medición de altura de las edificaciones.

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

---

## Norma 47. Entrantes y salientes.

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

- a) Se permitirán a las edificaciones retranquearse de la alineación oficial siempre que resuelvan los problemas de los muros contiguos que quedan al descubierto, que se tratarán con los materiales de la fachada y por cuanta del promotor, y debiendo de realizarse un cerramiento de 1'50 m. de altura en el punto más bajo.
- b) No se permitirá salirse en planta baja de las líneas oficiales de la calle con ningún cuerpo avanzado que forme parte integrante de la construcción, salvo en los casos que a continuación se indican:
  - La decoración de jambas de portal tendrán como saliente máximo el 5% de la anchura de la acera, con un máximo de 15 cm.
  - En las plantas bajas se permitirá el uso de rejas que no salgan del plano de la fachada más de 0'10 m. por debajo de 2'00 m. de altura sobre la acera, a partir de la cual se podrá salir con 0'30 m.
  - Se permite en las plantas bajas destinadas a comercio, colocar faroles elevados por lo menos a 2'50 m. de la acera y con igual vuelo que se permita en los balcones.



- Los toldos y marquesinas podrán salirse con una longitud igual a la de la acera, menos 0'25 m. dejando en todo caso libre la arboleda y jardinería existente y el punto más bajo de las varillas y palomillas estará por lo menos a 2'50 m. de altura sobre la rasante de la acera, no pudiendo los elementos colgantes (telas) quedar a menos de 2 m. sobre la acera.

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

- a) Se permitirán terrazas entrantes con profundidad máxima igual a la altura de la planta. Esta profundidad se contará a partir de la línea exterior del saliente del balcón ó parámetro de la misma.
- b) Para calles de ancho inferior a 5 m. se permitirán balcones con vuelo máximo de 0,40 m.

En todas las calles se cumplirán las siguientes condiciones:

- El punto más bajo del vuelo debe quedar como mínimo a 3 m. sobre el nivel de la acera.
- Los vuelos distarán de la prolongación de las líneas de separación con las fincas vecinas 0'60 m. como mínimo.
- El vuelo de las cornisas ó aleros de los edificios no excederá de 0'50 m.
- Se prohíben los balcones achaflanados.

3. Miradores y cierres:

- Miradores.- Son elementos volados del paramento de alineación de fachada un máximo de 1'00 m.; con huecos en todos sus parámetros laterales y con una proporción respecto al macizo mayor ó igual al 60% aproximadamente de la superficie total lateral; con una altura que puede abarcar una ó dos plantas.
- Cierres.- Son elementos de madera ó cerrajería, con una superficie acristalada superior ó igual al 90% de la total lateral, y montados sobre balcones con un sobrevuelo no superior a 0'15 m. respecto de los mismos.

Los miradores y cierres sólo se permitirán en calles de ancho superior a 5 m. y con las condiciones siguientes:

- a) Su punto más bajo debe quedar como mínimo a 3'50 m. sobre el nivel de la acera.
- b) Solo se podrán desarrollar en una longitud igual al 75% de la fachada.
- c) Su vuelo sólo podrá ser el 7% del ancho de la calle en el punto medio de la fachada y 1'00 m. como máximo.
- d) Los vuelos distarán de la prolongación de las líneas de separación con las fincas vecinas, una distancia mínima de 0'60 m.
- e) Las impostas y cornisas de estos cuerpos volados tendrán como máximo 0'15 m. de saliente sobre los cuerpos avanzados.



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

#### **Norma 48. Altura de edificación.**

1. La altura de los edificios es la distancia vertical que existe desde la rasante del bordillo de la calle, que en cada caso definen estas Normas, hasta el plano inferior del forjado que forma el techo de la última planta de pisos, a partir de la cual comienza la cubierta. Las alturas se tomarán en la vertical del punto medio de la línea de fachada de la alineación oficial, si ésta no llega a los 22 m. Si sobrepasa, se tomará a los 11 m. del punto más bajo pudiéndose escalonar la construcción por cada 22 m. de fachada. La altura máxima del edificio será de 11,00 m., excepto donde las Normas Particulares de la zona lo impida.

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

No obstante lo anterior, se permitirá reducir los mínimos anteriores, caso de vivienda unifamiliar, con altura neta de planta baja hasta 2'70 m., sin perjuicio de otras limitaciones existentes.

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

3. Altura de planta libre: la altura de planta libre en los pisos superiores es la distancia vertical entre el suelo y techos terminados. Tendrá un tope mínimo de 2'50 m. y un máximo de 3'00 m.

4. Semisótanos: los semisótanos se incluirán a efectos del cómputo de plantas cuando sobresalgan más de 1'50 m., tomados según los criterios de medición del párrafo 1 de esta Norma.

Para uso exclusivo de Garajes-Aparcamientos en semisótanos, la altura máxima definida en el párrafo anterior podrá ser de 1,90 m., siempre que la altura total del edificio no supere la máxima permitida.

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

#### **Norma 49. Número de plantas máximo y mínimo.**

El número de plantas máximo permitido se define en el presente documento en la ordenación específica para cada una de las zonas, y en ningún caso excederá de las 3 plantas.

El número mínimo de plantas permitido será el número máximo menos una planta.



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

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

### **Norma 50. Profundidad de la altura máxima permitida.**

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

2. Los edificios que den a dos calles de distintas alturas tomarán por cada calle el orden que le corresponda, y tanto en las calles de diferente número de plantas autorizadas, como en el caso de que exista desnivel entre ambas calles, se podrá edificar en la calle de menor altura ó de más bajo nivel, la altura correspondiente a la de mayor altura, hasta una distancia máxima de 11 m., medidos desde el punto de cruce de las alineaciones de las dos fachadas y a continuación con retranqueos según un plano de 45° trazado por la cara superior del último forjado, ó línea de cornisa de la edificación más baja.

Si el resto de la fachada es inferior a 3 m. podrá continuarse la misma altura.

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

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

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

6. Salvo en el apartado 2 de las anteriores, la altura fijada para un ancho de calle ó plaza sólo podrá mantenerse hasta el eje de la manzana, continuando el resto con la altura correspondiente a las de las otras calles. En ningún caso la profundidad máxima edificable podrá ser mayor a 22 m.

7. En ningún caso el retranqueo voluntario de la alineación oficial podrá suponer aumento de la altura fijada.

### **Norma 51. Construcciones por encima de la altura máxima permitida.**

Sobre la altura máxima permitida sólo se podrán construir cajas de escaleras, de ascensores y trasteros, siempre que queden por debajo del plano de 45°, trazado desde la línea



de intersección del plano de fachada con el de la cara superior del último forjado y no superen la 2º crujía.

## Norma 52. Cubiertas.

Los edificios se podrán cubrir con cubierta plana ó inclinada.

En el caso de cubierta inclinada, se permitirá la ocupación del espacio bajo cubierta y destinarlo al uso de vivienda, siempre que reúna las siguientes condiciones:

- La pendiente máxima no podrá superar el ángulo de 30º trazado desde la línea de cornisa, tanto exterior como interiormente del edificio.
- El punto más alto ó cumbre no podrá superar los 4'50 m. de altura.
- Se prohíben las cubiertas con chapa de acero galvanizado y fibrocemento en edificios destinados a vivienda.

## Norma 53. Patios.

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

### PATIOS CERRADOS A LOS QUE ABRAN DORMITORIOS Y ESTANCIAS

Nº Plantas	L. Mínimo	S. Mínima
1	3'00	9'00
2	3'00	11'00
3	3'00	13'00

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

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

4. A efectos de determinar la dimensión de los patios interiores, no se computarán como plantas los remanentes de la caja de escaleras, ascensor, depósitos de agua, trasteros, etc.

5. Patios abiertos a fachada: cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Longitud "L" del frente abierto no será inferior a 1/2 de la altura del edificio, como mínimo de 5 m.
- b) La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de fachada, será como máximo igual a vez y media al frente abierto de fachada, cuando al patio den



dormitorios y estancias, y dos veces al frente abierto a fachada cuando den otras habitaciones que no sean dormitorios ó estancias.

- c) No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de fachada, no sea superior a 1'50 m. y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

#### **Norma 54. Escaleras.**

Las escaleras se ajustarán a las siguientes determinaciones:

- a) Longitud mínima de peldaños: 1'00 m., para escaleras de un solo tramo, salvo en viviendas unifamiliares.
- b) Ancho mínimo de escalera para dos tramos entre paramentos: 2,20 m.
- c) Número máximo de peldaños en un solo tramo: 16.
- d) En viviendas unifamiliares, las escaleras tendrán un ancho mínimo de 0,85 m.
- e) Salvo la excepción de las viviendas unifamiliares, se prohibirán las mesetas en ángulo, las mesetas partidas y las escaleras compensadas.
- f) Altura mínima de pasamanos de escalera 0'90 m., medidos en la vertical de la arista exterior de la huella. En paños horizontales será de 1 m.
- g) La separación máxima de pasamanos entre balaustres y antepechos será aquella que deje libre horizontalmente una dimensión de 12 cm.
- h) En las casas colectivas, las escaleras tendrán necesariamente iluminación y ventilación directa con el exterior en todas sus plantas, con una superficie mínima de iluminación de  $1 \text{ m}^2$ , pudiendo reducirse la ventilación a  $400 \text{ cm}^2$ .
- i) Podrán recibir iluminación y ventilación cenital, por medio de lucernarios que tengan una superficie en planta, que sea como mínimo  $2/3$  de la superficie de la caja de escalera. En este caso quedará libre el hueco central en toda su altura y en él será inscribible un círculo de 1,10 m. de  $\varnothing$ .

#### **Norma 55. Condiciones mínimas de la edificación.**

Se consideran condiciones mínimas que debe cumplir toda edificación, las definidas en las Normas Higiénicas Mínimas del Ministerio de la Gobernación de 29 de Febrero de 1944. Asimismo, las viviendas que se construyan en el T.M. deberán reunir, además de las condiciones mínimas establecidas por la legislación vigente y las contenidas en la Norma correspondiente de las Complementarias y Subsidiarias de aplicación a la provincia de Jaén.

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



### **Norma 56. Viviendas interiores, en sótano y minusválidos.**

1. No se permitirá la edificación de viviendas interiores en ningún lugar del Núcleo Urbano, salvo si dan fachada a un patio interior en el que se pueda inscribir un círculo de  $D=30$  m.

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

3. Viviendas para minusválidos: se tendrán en cuenta las condiciones de situación y diseño apropiadas y recogidas en la normativa específica al efecto, para el uso de viviendas por personas disminuidas físicas ó sensorialmente. A tal objeto, deberá preverse una vivienda de dicho tipo por cada treinta y tres viviendas que se construyan de nueva planta en una promoción, salvo motivación justificada de su no necesidad.

### **Norma 57. Utilización de las edificaciones y suelo.**

1. Los usos de edificación se clasifican en:

- 1.1. Uso residencial
- 1.2. Uso comercial, hotelero, almacenes y oficinas
- 1.3. Uso para espectáculos y reunión
- 1.4. Uso industrial
- 1.5. Garajes
- 1.6. Uso público

2. Uso residencial: Se subdivide en dos categorías:

- 2.1. Vivienda Unifamiliar
- 2.2. Vivienda plurifamiliar: con acceso común a varias viviendas.

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

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

3. Uso comercial, hotelero, almacenes y oficinas: se prevén dos situaciones:

- 3.1. En edificios de viviendas



### 3.2. En edificios independientes

En general se permitirá el uso referido en todo el suelo calificado como residencial, con las limitaciones siguientes:

- 1) Las edificaciones ó locales proyectados en edificaciones de nueva planta ó existentes deberán ajustarse en su composición a las edificaciones de su entorno, ó en su caso, a la edificación donde se enclaven.
- 2) Los usos de hostelería, bares y otros cuya actividad prevea una utilización de la vía pública con mobiliario de terrazas, toldos, etc., deberán obtener autorización expresa del Ayuntamiento.
- 3) Las actividades comerciales que requieran el almacenaje de productos inflamables ó de alguna manera peligroso potencialmente, deberán contar con los elementos de seguridad y precaución necesarios.

4. Uso para espectáculos y reunión: se permitirá el uso de edificaciones ó locales para salas de espectáculos en el suelo calificado como residencial con las siguientes limitaciones:

- a) La localización deberá prever la fácil accesibilidad rodada, así como las condiciones necesarias para su desalojo y, en todo caso, se cumplirán las condiciones que señale la legislación concreta al respecto.
- b) La composición se ajustará a las ambientales existentes.
- c) Podrán limitarse algunos de los usos de los indicados cuando la ubicación haga prever algún tipo de incompatibilidad con otros usos.

5. Uso industrial: se autoriza dentro del suelo calificado como tal por estas Normas y reflejado gráficamente en el plano de ordenación "Clasificación del suelo".

No obstante, se admite una tolerancia en toda la zona de uso residencial para el desarrollo de actividades artesanales, pequeñas industrias ó talleres de carácter individual ó familiar, u otro tipo de industrias de tradición. Las transmisiones de ruidos a las viviendas colindantes ó al exterior se atenderán a lo especificado en el reciente Reglamento de Calidad del Aire.

6. Garajes: se permitirá el uso de garajes en todas las zonas, siempre que la vía de acceso a los mismos reúnan las condiciones necesarias de fluidez, no peatonal, etc.

7. Uso público: se permite dentro del suelo delimitado como urbano ó en áreas aptas para la urbanización en las cesiones reglamentarias y en cualquier situación los siguientes usos: administrativo, cultural, religioso, asistencial y deportivo.

## CAPÍTULO 7º. DERECHO DE LA ACCIÓN PÚBLICA

### Norma 58. Condiciones para su ejercicio.

Con la finalidad de asegurar en los términos más amplios la protección de la legalidad urbanística, se permite que cualquier persona física ó 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 las LS exigen para instar la vía administrativa. Para ello, se mantiene abierto el plazo



de impugnación durante todo el período de ejecución de las obras y un año más, lo que asegura el conocimiento por todos de la existencia de una obra ilegal y la posibilidad de actuar eficazmente contra la misma.

El derecho de acción pública cubre 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.

---

### **Norma 59. Definición de infracciones urbanísticas.**

Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que vulneran las prescripciones contenidas en la legislación y el planeamiento urbanísticos, tipificadas y sancionadas en aquella.

Toda infracción urbanística llevará consigo 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, todo ello con independencia de las medidas previstas en los artículos 248 a 256 de la Ley del Suelo.

En ningún caso podrá la Administración dejar de adoptar las medidas tendentes a restaurar el orden urbanístico vulnerado, ó reponer los bienes afectados al estado anterior a la producción de la situación ilegal.

---

### **Norma 60. Tipificación infracciones urbanísticas.**

Las infracciones urbanísticas se clasificarán en graves y leves.

- Son infracciones graves las acciones u omisiones que constituyan incumplimiento de las normas relativas a parcelaciones, uso del suelo, altura, volumen y situación de las edificaciones y ocupación permitida de la superficie de las parcelas, salvo que se demuestre la escasa entidad del daño producido a los intereses generales ó del riesgo creado.
- Constituirán, en todo caso, infracciones graves, la parcelación urbanística en suelo no urbanizable y la realización de obras de urbanización sin la previa aprobación del Plan y proyecto de Urbanización exigibles.
- Se consideran infracciones leves cualquier infracción urbanística que no tenga el carácter de grave.

---

### **Norma 61. 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 del Reglamento de Disciplina Urbanística precisa las circunstancias que agravarán ó atenuarán la responsabilidad de los infractores, justificando la imposición de las multas en su grado máximo ó mínimo respectivamente.

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



Atenúan la responsabilidad la falta de intención de causar daño tan grave y el proceder con propia iniciativa a repararlo ó disminuirlo.

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

En materia de parcelaciones ilegales, a la multa se acompañará la descalificación ó desclasificación 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 L.P.A.

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

---

### **Norma 62. Prescripción infracciones urbanísticas.**

El plazo de prescripción para las infracciones graves será de cuatro años y para las leves de un año, a contar desde el día en que hubiera debido incoarse el procedimiento.

Se entenderá que debe incoarse el procedimiento sancionador cuando aparezcan signos 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 ó la del último acto con el que la infracción se consuma.

## **TÍTULO 11. NORMAS PARTICULARES EN SUELO URBANO**

### **CAPÍTULO 1º. DEFINICIONES GENERALES**

---

#### **Norma 63. Definición de suelo urbano. Ámbito de aplicación y zonificación.**

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

Ámbito de aplicación y zonificación. Las presentes Normas tendrán aplicación en el suelo urbano antes definido.

Dentro del suelo urbano clasificado se distinguen las siguientes zonas:

- Casco Consolidado: C.C.
- Zona de Expansión: Z.E.
- Zona Industrial de Transición: Z.I.T.
- Zona Industrial: Z.I.



- Zona de Equipamiento Comunitario: E.C.

Estas zonas reflejadas gráficamente en los planos de ordenación de "Usos Pormenorizados", se diferencian en ordenanzas particulares de aplicación a cada una de ellas.

#### **Norma 64. Áreas no consolidadas en suelo urbano.**

En aquellas áreas incluidas en el suelo urbano que no se encuentran totalmente urbanizadas, la ejecución de las obras de urbanización de las que carezcan deberán cumplir las siguientes condiciones:

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

#### **Norma 65. Finalidad y aplicación de las normas generales de edificación.**

Las presentes Ordenanzas Particulares desarrollan, completan ó añaden a las Normas Generales aquellos aspectos normativos específicos acordes con las características propias de cada una de las zonas.

En aquellos temas no contemplados en las Normas Particulares, se cumplirán las disposiciones desarrolladas en las Normas Generales ó viceversa.

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

### **CAPÍTULO 2º. CASCO CONSOLIDADO**

#### **Norma 66. Delimitación.**

Delimitación: en el casco consolidado existente en el núcleo de Mancha Real, delimitado gráficamente en el plano de ordenación "Usos pormenorizados del suelo urbano", está comprendido entre calles y plazas indicadas en aquel documento y corresponde a la zona consolidada del núcleo y en la que se incluye la zona donde se originó históricamente el asentamiento urbano.

En esta zona, cuando se trate de suelo urbanizado, podrá actuarse directamente con proyectos de edificación y previa solicitud de licencia de obras en las condiciones ya referidas.

#### **Norma 67. Parcela mínima, agregación y segregación de parcelas.**

Parcela mínima: no se limita la parcela mínima existente, definiéndose como tal, aquellas que han sido edificadas anteriormente.



Agregación y segregación de parcelas: no se limitarán las actuaciones de agregaciones ó segregaciones de parcelas en las que existan ó hayan existido edificaciones independientes ó únicas, según proceda, en la zona marcada como casco consolidado.

### **Norma 68. Tipología edificatoria y condiciones de volumen.**

La edificación será cerrada con ó sin patio interior.

La superficie ocupada por la edificación en esta zona podrá ser del 100% en planta baja y pisos del resto de las plantas.

El fondo máximo edificable será de 22 metros.

La altura máxima se fija en tres plantas, con una altura máxima de 10,50 m.

### **Norma 69. Condiciones de uso.**

Se permite el uso residencial en vivienda unifamiliar ó plurifamiliar, comercial, hotelero, oficinas, bancos y edificios administrativos públicos y religiosos, así como el uso para espectáculos y reunión.

Se prohíbe el uso industrial excepto de tolerancia, establecida en la norma 57.

Queda autorizado el uso de garajes particulares ó colectivos con las siguientes limitaciones: para un coche de turismo por cada 25 m<sup>2</sup> de edificación sólo en calles de más de 4 m. de ancho.

Al objeto de regular la incidencia que la composición de huecos, carpinterías, escaparates, materiales, etc., en plantas bajas, correspondientes a usos comerciales compatibles con el uso residencial, suponen en la composición general de las edificaciones, será obligatorio que en los proyectos de adaptación de éstos, se determinen las características formales y de tratamiento de las plantas bajas que, en todo caso, deben adaptarse a la composición de las plantas superiores.

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

Asimismo, los toldos deberán encajarse en los huecos de fachada y desplegados quedarán a una altura no inferior a 2,00 m. de la rasante de la acera.

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

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

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



## Norma 70. Condiciones de composición.

- **Huecos:** Se tenderá a la esbeltez de huecos, predominando el alto sobre el ancho.

En la composición de fachada predominará el macizo sobre el vano.

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

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

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

Podrán utilizarse aplacados de piedra natural ó artificial y mármol siempre que se justifique correctamente en el proyecto de adecuación al entorno en que se ubiquen y con un máximo de nivel ornamental de huecos, zócalos, etc.

- **Color:** El color base de las fachadas será el blanco ó colores como ocres pálidos, cremas, amarillos u otros tradicionales de tonalidad suave. Se entiende como color base de una fachada, aquel que supone al menos el 80% de su superficie.

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

## Norma 71. Condiciones estéticas y conservación.

Deberá conservarse el carácter de lo antiguo y los proyectos de nueva planta deberán tener un tratamiento en cuanto a calidad de materiales, color, volumen, etc., que expresen una adecuación con el ambiente tradicional del casco.

Se prohíbe la demolición de aquellos edificios ó elementos urbanos arquitectónicos que puedan considerarse como representativos del carácter arqueológico, artístico, histórico ó pintoresco de la ciudad y alrededores.

Toda obra de demolición, reforma ó edificación de nueva planta de los mismos deberá ser objeto de supervisión por la Dirección General de Bienes Culturales, en cuanto a volúmenes, materiales, composición, etc., como requisito previo a la concesión de licencia municipal de edificación.

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



## CAPÍTULO 3º. ZONA DE ENSANCHE

### Norma 72. Delimitación y actuación.

Corresponden a las zonas definidas como Z.E. en el plano de usos pormenorizados.

Sobre toda esta zona se actuará directamente con proyectos de edificación previa solicitud de licencias, siempre que la parcela goce de todos los servicios urbanísticos previstos en la Ley.

En el caso de Unidades de ejecución, se actuará según las determinaciones propias de cada U.E.

### Norma 73. Parcela mínima, agregación y segregación de parcelas.

La parcela mínima se definirá en función de la zona donde esté ubicada, teniendo en cuenta la división en subzonas que se hace en la Norma 78.

Se permite la agregación de parcelas sin que ello suponga la modificación de las condiciones de edificabilidad ó tipología con respecto a la subzona donde se ubique.

Quedan prohibidas las segregaciones por debajo de la parcela mínima establecida en cada subzona.

### Norma 74. Tipología edificatoria y condiciones de volumen.

La tipología de la edificación permitida en la zona de expansión es la unifamiliar, siendo del tipo aislada, adosada ó pareada, según la subzona donde se ubique.

Las condiciones de volumen que regirán en la zona de expansión vendrán definidas en el apartado de Determinaciones de Subzonas. Z.E.

### Norma 75. Condiciones de uso y composición.

Se permite el uso Residencial Vivienda Unifamiliar y comercial compatible con el residencial unifamiliar.

La composición será libre.

- DELIMITACIONES DE SUBZONAS. Z.E.

- Subzona Z.E.-1

TIPOLOGIA: unifamiliar aislada ó pareada

- Parcela mínima... 300,00 m<sup>2</sup>
- Ocupación.....75%
- Altura máxima.... .2 plantas, 7,50 m.
- Retranqueos.....3 m. a fachada, 2,0 m. a linderos.

Por encima de la altura máxima permitida se podrá construir una buhardilla ó castillete cuya superficie no podrá exceder del 50% de planta Baja.



En el caso de parear las viviendas, se respetarán los retranqueos anteriores, excepto al lindero por el que se adosa a la otra vivienda para formar el par, en cuyo caso quedarán afectadas ambas viviendas por tal servidumbre, la cual deberá ser garantizada documentalmente.

- Subzona Z.E.-2:

TIPOLOGIA: Unifamiliar adosada

- Parcela mínima... 125,00 m<sup>2</sup>
- Ocupación..... 100%
- Altura máxima.... 2 plantas, 7,50 m.
- Retranqueos..... 2 metros a fachadas, excepto acceso a cocheras.

- Subzona Z.E.-3:

TIPOLOGIA: Vivienda unifamiliar aislada.

- Parcela mínima... 500 m<sup>2</sup>
- Ocupación..... 50%
- Altura máxima.... 2 plantas, 7,50 m.
- Retranqueos..... 3 m. a fachada y 2 m. a linderos.

Por encima de la altura máxima permitida se podrá construir una Buhardilla ó castillete cuya superficie no podrá exceder del 50% de planta Baja.

## CAPÍTULO 4º. UNIDADES DE EJECUCIÓN

### Norma 76. Unidades de ejecución y sus determinaciones.

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

Para hacer efectivo el reparto de cargas y beneficios, todas ellas se desarrollarán constituyendo la Junta de Compensación ó cualquier tipo de acuerdo establecido entre los propietarios que garantice el exacto cumplimiento de los deberes y cargas establecidos. En consecuencia, para el desarrollo de las unidades de actuación se seguirá, si no existe indicación particular en contra, el siguiente proceso:

- 1º. Constitución de la Junta de Compensación ó acuerdo entre los propietarios conforme a los arts. 161 a 167 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- 2º. Redacción del correspondiente proyecto de urbanización y de compensación en caso de ser necesario.
- 3º. Ceder al Ayuntamiento, inscribiendo en el Registro de la Propiedad, los terrenos en los que se localicen las cesiones correspondientes al Ayuntamiento previstos en la unidad de ejecución, en plazo de dos años a partir de la aprobación definitiva del Estudio de Detalle.
- 4º. Ejecutar las obras de urbanización con cargo a los propietarios, en el plazo máximo de tres años a partir de la aprobación del proyecto de Compensación.

Todo ello conforme a la obtención de facultades urbanísticas definidas en el Texto Refundido sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.



Todas las cesiones deberán destinarse al fin previsto por las presentes Normas Subsidiarias.

En todo caso, el Ayuntamiento podrá conceder licencia de edificación si cumplidos los preceptos anteriores se garantizase por convenio urbanístico la total ejecución de las obras de urbanización.

En condiciones genéricas de composición y usos compatibles se estará, en todas las U.E. a lo especificado en la Normas Generales, salvo expresión concreta en los puntos que siguen.

En las actuaciones aisladas para restablecer el sistema general de comunicaciones se actuará por el procedimiento de expropiación.

El desarrollo y características de las unidades de actuación se detalla en los siguientes apartados.

---

#### **Norma 77. Edificabilidad.**

Las Unidades de Ejecución en el suelo urbano son aquellas zonas para las que las Normas Subsidiarias establece la necesidad, previa a cualquier acción de parcelación, urbanización y edificación, de ser desarrollada mediante alguno de los instrumentos de planeamiento, gestión ó ejecución siguientes:

- Estudio de detalle
- P.E.R.I.
- Proyecto de Urbanización
- Proyecto de compensación ó de reparcelación
- formalización de cesiones

---

#### **Norma 78. Delimitación.**

Las Unidades de Ejecución son las que aparecen delimitadas en los planos correspondientes de Calificación del suelo, zonificación pormenorizada.

---

#### **Norma 79. Desarrollo.**

Se desarrollan mediante los instrumentos de planeamiento, gestión ó ejecución que aparecen especificados en la ficha correspondiente a cada Unidad de Ejecución.

Las Ordenaciones que se detallan en las Unidades de Ejecución podrán ser modificadas mediante Planes Especiales ó Estudios de Detalle, pudiendo definir nuevos viales privados de acceso a las edificaciones, pero sin disminuir, en ningún caso, las superficies de cesión establecidas en la ficha correspondiente.

Su urbanización y edificación estarán a lo que se dispone en cada Unidad correspondiente.



## Norma 80. Determinaciones particulares.

Las determinaciones particulares contenidas en las fichas de las Unidades de Ejecución tienen el alcance que a continuación se señala:

- **Superficie:** La dimensión de su superficie es una cifra de referencia cuyo carácter es estimativo, pudiendo alterarse en el momento de elaborar el instrumento de desarrollo establecido, en más ó menos, en una cuantía no mayor que el diez por ciento (10%) de la comprendida en la delimitación para adaptarse a los límites de parcelas catastrales pero sin excluir ninguna de las comprendidas en su ámbito. Ninguna alteración en sus límites podrá originar la exclusión de la delimitación de suelos destinados a usos de equipamiento-servicios públicos y a espacios libres de uso público.

En el caso de que la cifra que figurase en la ficha indicando la superficie no fuese exacta, se sustituirá por la que resultase de una medición más fiable. Es sobre ésta última sobre la que se calcularía el diez por ciento (10%) si procediese.

- **Iniciativa del planeamiento:** En las zonas que se señala iniciativa privada la administración podrá actuar si no se hubieran cumplido las previsiones temporales de su desarrollo, de acuerdo con lo establecido en la Ley del Suelo y en los plazos fijados en estas Normas.
- **Cesiones mínimas:** Las cesiones señaladas como tales en las respectivas fichas, tendrán carácter de obligatorio y gratuito.
- **Ordenanza de aplicación:** La ordenanza que se establece en cada ficha es de aplicación en cuanto a condiciones de uso y edificación.

Cualquier alteración de las determinaciones contenidas en la ficha que no concuerde con el alcance que estas Normas señala, deberá tramitarse como modificación de las NN.SS.

## Norma 81. Unidades de ejecución.

Las Unidades de ejecución que se han delimitado son las siguientes, y sus determinaciones para el desarrollo están fijadas en las fichas que se establecen a continuación:



UNIDAD DE EJECUCIÓN NUM. 1	
DELIMITACIÓN	Se sitúa al Oeste, entre la U.E. 10 y el Instituto de Formación Profesional
DESARROLLO	Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización y Compensación, si procede
USOS	Residencial en el casco
CARACTERÍSTICAS	
SUPERFICIE	13.390 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE VIALES	1.975 m <sup>2</sup>
INICIATIVA	Privada
CARGAS Y CESIONES	Urbanización completa y 10% de aprovechamiento.

UNIDAD DE EJECUCIÓN NUM. 2	
DELIMITACIÓN	Se sitúa al Suroeste. En la carretera de Pegalajar
DESARROLLO	Proyecto de Urbanización y compensación, si procede
USOS	Residencial en el casco
CARACTERÍSTICAS	
NUM. MÁXIMO DE VIVIENDAS	120
SUPERFICIE	20.000 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE VIALES	5.380 m <sup>2</sup>
INICIATIVA	Privada
CARGAS Y CESIONES	Urbanización completa y 10% de aprovechamiento



<b>P.E.R.I. NUM. 3</b>	
DELIMITACIÓN	Se sitúa al Sur, entre los caminos de la Torre y el del Repetidor
DESARROLLO	Plan Especial de Reforma Interior
USOS	Unifamiliar aislada y pareada
CARACTERÍSTICAS	
SUPERFICIE	22.530 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE VIALES	Los que se definan
PARCELA MÍNIMA	Aislada 500 m <sup>2</sup> Pareada 300 m <sup>2</sup>
INICIATIVA	Privada
CARGAS Y CESIONES	Urbanización completa y 10% de aprovechamiento

<b>P.E.R.I. NUM. 4</b>	
DELIMITACIÓN	Se sitúa al Sur, junto a la U.E. 3 y el camino llamado del Puerto
DESARROLLO	Plan Especial de Reforma Interior
USOS	Unifamiliar aislada
CARACTERÍSTICAS	
SUPERFICIE	39.095 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE VIALES	Los que se definan
PARCELA MÍNIMA	500 m <sup>2</sup>
INICIATIVA	Privada
CARGAS Y CESIONES	Urbanización completa y 10% de aprovechamiento



UNIDAD DE EJECUCIÓN NUM. 5	
DELIMITACIÓN	Se sitúa al Sur, junto a las U.E. 4 y U.E. 6
DESARROLLO	Proyecto de Urbanización y Compensación, si procede
USOS	Unifamiliar aislada
CARACTERÍSTICAS	
SUPERFICIE	17.980 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE VIALES	2.300 m <sup>2</sup>
PARCELA MÍNIMA	500 m <sup>2</sup>
INICIATIVA	Privada
CARGAS Y CESIONES	Urbanización completa y 10% de aprovechamiento

UNIDAD DE EJECUCIÓN NUM. 6	
DELIMITACIÓN	Se sitúa en el Camino del Puerto, entre las U.E. 5 y U.E. 7
DESARROLLO	Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización y Compensación, si procede
USOS	Unifamiliar aislada
CARACTERÍSTICAS	
SUPERFICIE	35.900 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE VIALES	Los que defina el ED
PARCELA MÍNIMA	500 m <sup>2</sup>
INICIATIVA	Privada
CARGAS Y CESIONES	Urbanización completa y 10% de aprovechamiento



<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN NUM. 7</b>	
DELIMITACIÓN	Se sitúa al Sur del casco urbano. En el Camino del Puerto, junto a la U.E.6
DESARROLLO	Estudio de detalle, Proyecto de Urbanización y Compensación, si procede
USOS	Unifamiliar aislada
CARACTERÍSTICAS	
SUPERFICIE	43.240 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE VIALES	Los que defina el ED
PARCELA MÍNIMA	500 m <sup>2</sup>
INICIATIVA	Privada
CARGAS Y CESIONES	Urbanización completa y 10% de aprovechamiento

<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN NUM. 8</b>	
DELIMITACIÓN	Se sitúa al Este, junto al S.A.U. 4
DESARROLLO	Proyecto de Urbanización y Compensación, si procede
USOS	Plurifamiliar ó Unifamiliar
CARACTERÍSTICAS	
SUPERFICIE	7.380 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE VIALES	1.665 m <sup>2</sup>
INICIATIVA	Privada
CARGAS Y CESIONES	Urbanización completa y 10% de aprovechamiento



UNIDAD DE EJECUCIÓN NUM. 9	
DELIMITACIÓN	Situada al Noroeste, junto al Camino de Torres
DESARROLLO	Proyecto de Urbanización y Compensación, si procede
USOS	Residencial en el casco
CARACTERÍSTICAS	
SUPERFICIE	32.400 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE VIALES	8.126 m <sup>2</sup>
INICIATIVA	Privada
CARGAS Y CESIONES	Urbanización completa y 10% de aprovechamiento

UNIDAD DE EJECUCIÓN NUM. 10	
DELIMITACIÓN	Se sitúan los terrenos al Oeste, junto a la U.E. 1
DESARROLLO	Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización y Compensación, si procede
USOS	Residencial en el casco
CARACTERÍSTICAS	
NUM. MÁXIMO DE VIVIENDAS	100
SUPERFICIE	17.000 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE VIALES	2.850 m <sup>2</sup>
INICIATIVA	Privada
CARGAS Y CESIONES	Urbanización completa y 10% de aprovechamiento



<b>P.E.R.I. NUM. 11</b>	
DELIMITACIÓN	Se sitúa al sur, entre los caminos de la Torre y el del Repetidor
DESARROLLO	Plan Especial de Reforma Interior
USOS	Unifamiliar aislada
CARACTERÍSTICAS	
SUPERFICIE	47.300 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE VIALES	Los que se definan
PARCELA MÍNIMA	500 m <sup>2</sup>
INICIATIVA	Privada
CARGAS Y CESIONES	Urbanización completa y 10% de aprovechamiento

<b>P.E.R.I. NUM. 12</b>	
DELIMITACIÓN	Se sitúa al sur, entre los camino de la Torre y el del Repetidor
DESARROLLO	Plan Especial de Reforma Interior
USOS	Unifamiliar aislada
CARACTERÍSTICAS	
SUPERFICIE	41.200 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE VIALES	Los que se definan
PARCELA MÍNIMA	500 m <sup>2</sup>
INICIATIVA	Privada
CARGAS Y CESIONES	Urbanización completa y 10% de aprovechamiento



UNIDAD DE EJECUCIÓN NUM. 13	
DELIMITACIÓN	Arroyovil
DESARROLLO	Estudio de detalle, Proyecto de Urbanización y Compensación, si procede
USOS	Unifamiliar aislada ó adosada
CARACTERÍSTICAS	Previamente al proyecto de urbanización deberán acreditarse los servicios urbanísticos, así como su mantenimiento y conservación
SUPERFICIE	25.000 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE VIALES	Los que defina el E.D.
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	30
INICIATIVA	Privada
CARGAS Y CESIONES	Urbanización completa y 10% de aprovechamiento.

UNIDAD DE EJECUCIÓN NUM. 14	
DELIMITACIÓN	Se sitúa entre la Carretera N-321 y la Estación de Servicio "La Planeta"
DESARROLLO	Proyecto de Urbanización y Compensación, si procede
USOS	Los propios de Suelo Industrial
CARACTERÍSTICAS	Retranqueo a arista CN-321 >25 m.. Altura máxima 11 m.
SUPERFICIE	98.000 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE VIALES	Dos vías de servicio a ambos lados de la CN-321
PARCELA MÍNIMA	500 m <sup>2</sup>
INICIATIVA	Privada
CARGAS Y CESIONES	Urbanización completa. El P.U. definirá la realización de vías de servicio, a la C.N.-321



UNIDAD DE EJECUCIÓN NUM. 15	
DELIMITACIÓN	Se sitúa en ambos márgenes de la CV-328
DESARROLLO	Proyecto de Urbanización y Compensación, si procede
USOS	Los propios de Suelo Industrial
CARACTERÍSTICAS	El ancho viario sobre la CN-328 deberá coordinarse con el proyecto de expropiación en curso, fijado en 22 m.
LÍNEA DE EDIFICACIÓN	Las líneas de edificación se situará a 18 m. Del borde asfaltado.
SUPERFICIE	500.000 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE VIALES	Los que defina el proyecto de urbanización
PARCELA MÍNIMA	500 m <sup>2</sup>
INICIATIVA	Privada
CARGAS Y CESIONES	Urbanización completa.

## CAPÍTULO 5º. ZONA INDUSTRIAL DE TRANSICIÓN

### Norma 82. Delimitación y uso.

Corresponde a las zonas en que actualmente se desarrolla un uso industrial, y que en el caso de que esta desaparezca, pasará a uso residencial.

Se permite el uso actual compatibilizándolo con el residencial, en las condiciones que se ha indicado anteriormente.

Caso de intención por parte de los propietarios del cambio a uso residencial, se redactará para la zona delimitada un Plan Especial de Reforma Interior que cumplirá, para cada zona, las siguientes determinaciones:

- Tipología..... Unifamiliar
- Densidad máxima.. .50 viv./Ha.
- Parcela mínima..... .200 m<sup>2</sup>
- Altura máxima..... 2 plantas, 7,50 m.
- Ocupación máxima. 80% en planta.



## CAPÍTULO 6º. ZONA INDUSTRIAL

### Norma 83. Condiciones de uso y composición.

El uso principal será el Industrial, permitiéndose los compatibles con los mismos:

- Vivienda. Una por parcela para uso exclusivo de guardería.
- Oficinas: vinculadas a la actividad.
- Comercial.
- Servicios del automóvil.
- Usos Terciarios: Cafeterías, Bares, Restaurantes, Hoteles y Salones de Bodas.

La instalación de cualquier tipo de industria estará sujeta a la reglamentación de la Ley Medioambiental.

Las condiciones de composición serán las siguientes:

- La superficie dedicada a las edificaciones sólo tiene como limitación los porcentajes establecidos en las presentes Normas

Edificabilidad	Parcelas Máximo	Aparcamiento
Coef. edif. $m^2/m^2$	1	0,1
Vol. edif. $m^3/m^2$	5,168	0,517

- La superficie dedicada a aparcamientos dentro de cada parcela no será inferior al 10% de la superficie en planta destinada a las edificaciones para naves, ni inferiores del 12% de la superficie suma de las plantas destinadas para naves y bloques representativos.
- El emplazamiento, forma y volumen de las construcciones accesorias dentro de las parcelas, son libres, siempre que respondan a una necesidad justificada y no perturben el buen funcionamiento de los usuarios.
- Caso de colocarse chimeneas, la altura de éstas con respecto al suelo será, como mínimo, una vez y media la altura del edificio vecino más alto.
- En las zonas industriales Cruz de Esteban y Sector nº 1, seguirán rigiéndose por la ordenación de viales y usos de los Planes Parciales aprobados por la C.P.U. y que desarrollaron los S.A.U.I. de las anteriores Normas Subsidiarias.

### Norma 84. Condiciones de volumen.

Para los usos permitidos, se tendrá en cuenta lo siguiente:

- Parcela mínima de  $500 m^2$
- Ocupación máxima del 70%



- Retranqueos: 3,00 m. obligatorios en fachada para zona de estacionamiento, carga y descarga.
- Altura máxima: 10 m.
- No existe limitación de condiciones de potencia instalada y nivel sonoro.

Para el caso de los edificios fuera de ordenación, que no afecten a espacios públicos, podrán ser objeto de obras de consolidación, reparación ó mejora de sus condiciones estéticas e higiénicas, así como de modificación de uso, pero no de aumento de volumen.

## CAPÍTULO 7º. EQUIPAMIENTO

### Norma 85. Delimitación.

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

Se establecen los siguientes tipos de equipamiento:

- Escolar-Docente
- Sanitario
- Asistencial
- Recreativo-Cultural
- Deportivo
- Servicios públicos de la Administración
- Religioso

La actuación deberá autorizarse por el Ayuntamiento.

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

### Norma 86. Condiciones de uso y volumen.

El volumen no se limita, correspondiendo a cada proyecto justificar la adecuación de sus características.

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

## CAPÍTULO 8º. ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO

### Norma 87. Delimitación.

Corresponde a los espacios libres y zonas verdes de la ciudad situados en diversos ámbitos marcados en el plano de ordenación "Usos pormenorizados en suelo urbano". Serán de uso y dominio públicos.



### **Norma 88. Condiciones de uso.**

Se establece el uso libre de recreo y juego de niños, y sólo se permitirá por cada ámbito la construcción de un kiosco, con superficie inferior a 10 m<sup>2</sup>, además de los necesarios para servicios públicos.

Las plantaciones cumplirán las normas generales de urbanización.

## **TÍTULO III. NORMAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR**

### **CAPÍTULO 1º. CONDICIONES GENERALES**

### **Norma 89. Ámbito de aplicación.**

Estas Normas regularán las condiciones para la transformación de las áreas aptas para la urbanización con fines de edificación. Son áreas señaladas en el plano correspondiente de clasificación de suelo.

A los efectos de urbanización se definen los siguientes ámbitos:

- a) Residencial Unifamiliar en vivienda aislada ó pareada.
- b) Residencial unifamiliar en vivienda adosada.
- c) Residencial unifamiliar en vivienda adosada y plurifamiliar.
- d) Industrial.

### **Norma 90. Desarrollo del suelo apto para urbanizar.**

Para su ordenación, urbanización y edificación se redactarán los correspondientes Planes Parciales de cada sector, integrando en todo caso a los sistemas generales interiores del mismo y los exteriores adscritos a él, pudiendo realizarse cada uno de ellos independientemente en cuanto a fecha y sistema de actuación, por iniciativa del Ayuntamiento o de la Junta de propietarios incluidos en el sector.

### **Norma 91. Facultades, obligaciones y cargas de los propietarios.**

Los propietarios de terrenos incluidos en suelo apto para urbanizar podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y su edificación, con arreglo al contenido normal que les corresponde en función del aprovechamiento tipo que se le asigne al área de reparto, sin perjuicio del cumplimiento de los deberes y obligaciones que, tanto la Ley del Suelo como estas Normas establezcan previa o simultáneamente al ejercicio de dichas facultades.

Los propietarios del suelo apto para urbanizar tendrán derecho al 85% del Aprovechamiento Tipo que se asigna a este suelo, homogeneizado en cada caso según el uso, sector y zona en que proceda la adjudicación de tal aprovechamiento, si bien tal derecho queda



condicionado con todas sus consecuencias al efectivo cumplimiento de los plazos establecidos y las obligaciones y cargas que se imponen al propietario.

Los propietarios de terrenos incluidos en suelo apto para urbanizar están obligados a:

- Ceder gratuitamente al Ayuntamiento, o en su caso al órgano urbanístico actuante en el plazo máximo de dos (2) años a partir de la aprobación del Plan Parcial:
  - La superficie total urbanizada de los viales, parques y jardines, zonas deportivas y de recreo, centros culturales y docentes y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos.
  - En los sectores con exceso de aprovechamiento sobre el tipo, además de las cesiones del apartado anterior, la superficie de suelo edificable sobre la que se sitúa el exceso de aprovechamiento cuando éste no se destine a la adjudicación de suelo para propietarios de terrenos afectados por sistemas generales.
  - El 15% del aprovechamiento tipo del sector en el que se encuentran los terrenos.
- Ejecutar la urbanización en los términos previstos en los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Gestión en el plazo máximo de tres (3) años a partir de la aprobación del Plan Parcial.
- Edificar los solares dentro del plazo de cuatro (4) años a partir de la aprobación del Plan Parcial.  
Estos plazos podrán ser prorrogados por el Ayuntamiento, previa justificación de su necesidad.
- Conservar la urbanización ejecutada cuando así resulte de las disposiciones legales y mantener los terrenos y plantaciones existentes en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

---

### **Norma 92. Aprovechamiento tipo.**

Las Normas Subsidiarias programan una sola Área de Reparto en Suelo Apto para Urbanizar y se le asigna un Aprovechamiento Tipo de 0,5895 m<sup>2</sup> de edificación de uso residencial por metro cuadrado de suelo, calculado en la forma establecida en la Norma 97.

---

### **Norma 93. Plazos de ejecución del planeamiento.**

Los Planes Parciales en desarrollo de cada sector deberán presentarse en los plazos previstos en la ficha de cada sector, aunque se establecerán con carácter propositivo los siguientes plazos para la ejecución del planeamiento, que serán preceptivos en el caso de que los respectivos Planes Parciales no señalen otros menores:

- Presentación de los Proyectos de Estatutos y Bases de Actuación en el plazo de ocho (8) meses a la aprobación definitiva del Plan Parcial.



- Constitución de la Junta de Compensación, dos (2) meses desde la aprobación definitiva de los Estatutos y Bases.
- Presentación del Proyecto de compensación en el plazo de seis (6) meses desde la constitución de la Junta de Compensación.

## CAPÍTULO 2º. CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

### Norma 94. Alcance de las determinaciones particulares.

1. En las fichas siguientes se establecen las condiciones particulares para el desarrollo de cada uno de los sectores en los que se ha dividido el Suelo Apto para Urbanizar.
2. Las superficies con aprovechamiento son indicativas, resultando normativas las que en el momento de la redacción y delimitación de los correspondientes Planes Parciales resulten de la situación real de las parcelas catastrales.
3. El coeficiente de edificabilidad asignado a cada sector se entiende como máximo absoluto que no podrá ser alterado en razón de ningún cambio en la superficie del sector.

### Norma 95. Suelo apto para urbanizar de uso residencial.

1. En la zona de uso residencial se permite la vivienda unifamiliar en sus categorías de aislada, pareada y adosada, y plurifamiliar, admitiendo esta categoría la posibilidad de vivienda unifamiliar en dos plantas sobre cochera o local en planta baja.
2. La características vienen definidas en las fichas de cada sector, y los criterios para la asignación pormenorizada de los usos se establecen en cada una de las ordenanzas particulares.
3. La edificabilidad bruta signada no incluye la superficie edificable correspondiente a las parcelas de equipamiento público. Estas parcelas tendrán un aprovechamiento derivado de la aplicación de las Ordenanzas y de la Normativa, aprovechamiento que es independiente del que resulta del cálculo del Aprovechamiento Tipo.
4. Las determinaciones recogidas en las fichas de los sectores son indicativas y podrán ser modificadas mediante la redacción de los Planes Parciales, siempre que se justifique la pertinencia de las nuevas ordenaciones.

### Norma 96. Suelo apto para urbanizar de uso industrial.

1. Se permite el uso industrial en todas sus categorías excepto las de aquellas industrias contempladas en el Nomenclator del Reglamento de Actividades como peligrosas, que habrán de emplazarse a una distancia mínima de 2.000 metros del núcleo de población. Se tolerará un máximo de una vivienda por instalación industrial para el personal de vigilancia, exclusivamente en aquellos casos que resulte imprescindible.
2. Se establece una parcela mínima edificable de 500 m<sup>2</sup> quedando permitido el agrupamiento de parcelas para formar unidades de mayor dimensión, y la altura máxima será de 10,00 metros.



## Norma 97. Aprovechamiento tipo. Cálculo.

Las Normas Subsidiarias programan una sola Área de Reparto en Suelo Apto para Urbanizar y se le asigna un aprovechamiento Tipo de  $0,56541 \text{ m}^2$  de uso residencial unifamiliar de baja densidad por metro cuadrado de suelo.

El aprovechamiento Tipo es una expresión sintética del mecanismo nivelador que proporciona una equitativa distribución de cargas y beneficios dentro del suelo apto para urbanizar. Ese mecanismo opera en dos niveles:

- En el primer nivel mediante las determinaciones propias de las Normas Subsidiarias al fijar el aprovechamiento tipo del suelo apto para urbanizar que sirve para eliminar las diferencias ó desigualdades entre sectores, actuando como compensador intersectorial a través del establecimiento de una situación de varios conjuntos de terrenos.
- En el segundo nivel, partiendo del desarrollo que de las determinaciones de las Normas Subsidiarias efectúan los Planes Parciales, la función distributiva de beneficios y cargas se encomienda a las técnicas sustentadas en la reparcelación como compensador intrasectorial, es decir, tomo término de referencia para el establecimiento del aprovechamiento que a cada parcela le corresponde y de la magnitud de las obligaciones que comporta la ejecución del planeamiento para la propiedad, expresada siempre en  $\text{m}^2$  de uso y tipología edificatoria característicos.

El aprovechamiento tipo, que en nuestro caso sólo se establece para el Suelo Apto para Urbanizar es en realidad un índice ó coeficiente, puesto que su expresión es necesariamente unitaria (por unidad de superficie) que resulta de dividir el aprovechamiento global (suma del aprovechamiento de los sectores sin incluir los sistemas generales, puesto que su aprovechamiento lucrativo es nulo) entre la superficie de los terrenos que han de participar en el reparto de beneficios y cargas (superficies de los sectores y la de los sistemas generales).

El modelo de cálculo, en defecto de la legislación urbanística, está determinado en los artículos 96 y 97 de la Ley 1/92 sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y responde a la consideración de un coeficiente de ponderación relativo a cada uso y tipología que conduce a una nivelación equitativa de los aprovechamientos.

Los coeficientes de zona se han establecido en función de la edificabilidad asignada a cada uso global y del valor que dentro del espacio económico se le asignan a ciertas actividades urbanas frente a otras y dentro de éste, a ciertas tipologías edificatorias frente a otras.



CUADRO RESUMEN DEL CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO

SECTOR	SUPERF.	EDIFICA- BILIDAD	SUPERF. EDIF.	COEF. PODERAC	UNIDADES APROV.	APROV. SECTOR	APROV. TIPO
SAU-1	101.562	0,58	958.905	1,0	58.905	0,58	
SAU-2	75.100	0,60	45.060	0,95	42.807	0,57	
SAU-3	75.225	0,60	45.135	0,95	42.878	0,57	
SAU-4	52.275	0,58	30.319	1,05	31.835	0,61	
SAU-5	21.650	0,65	14.072	0,95	13.369	0,617	
SAU-6	86.180	0,55	47.399	1,05	49.768	0,57	
SAUI1	231.200	0,72	166.464	0,80	133.171	0,57	
SAUI2	288.000	0,72	207.360	0,80	165.888	0,57	
<b>TOTAL</b>	<b>931.192</b>				<b>526.506</b>		<b>0,57</b>

Nota: En la edificabilidad bruta no se incluye la consumida por equipamiento público referida exclusivamente a usos lucrativos.

Así tenemos que el Aprovechamiento tipo es:

$$AT = \frac{526.506}{931.192} = 0,56541$$

Como se puede comprobar todos los sectores tienen aprovechamiento igual ó superior al tipo, pudiendo todos los propietarios materializar el aprovechamiento que les corresponde (el 85% del Área de Reparto definida que es la de todo el Suelo Apto para Urbanizar), sin necesidad de transferencias de aprovechamientos entre sectores.



SECTOR SAU-1	
SUPERFICIE DEL SECTOR	101.562 m <sup>2</sup>
SUP. MÍNIMA PLAN PARCIAL	20.000 m <sup>2</sup>
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Privada
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
USO	Residencial
TIPOLOGÍA	Unifamiliar Adosada ó Aislada
DENSIDAD MÁXIMA	50 Viv./Ha.
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	480
EDIFICABILIDAD (SUP. NETA)	1,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ó 0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Aislada
PARCELA MÍNIMA	150 m <sup>2</sup> ó 300 m <sup>2</sup> en Aislada
FONDO MÁXIMO	22 m.
Nº MÁXIMO DE PLANTAS	2
ALTURA MÁXIMA	7,50 m.
CESIONES	Las del Reglamento de Planeamiento
UBICACIÓN CESIONES	Junto al Instituto de Bachillerato y zona verde
COMPOSICIÓN	Libre

SECTOR SAU-2	
SUPERFICIE DEL SECTOR	75.100 m <sup>2</sup>
SUP. MÍNIMA PLAN PARCIAL	20.000 m <sup>2</sup>
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Privada
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
USO	Residencial
TIPOLOGÍA	Plurifamiliar y unifamiliar
DENSIDAD MÁXIMA	60 Viv./Ha.
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	450
EDIFICABILIDAD (SUP. NETA)	2,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
PARCELA MÍNIMA	125 m <sup>2</sup>
FONDO MÁXIMO	22 m.
Nº MÁXIMO DE PLANTAS	3
ALTURA MÁXIMA	10,50 m.
CESIONES	Las del Reglamento de Planeamiento
UBICACIÓN CESIONES	Junto a la actual zona verde
COMPOSICIÓN	Libre



SECTOR SAU-3	
SUPERFICIE DEL SECTOR	75.225 m <sup>2</sup>
SUP. MÍNIMA PLAN PARCIAL	20.000 m <sup>2</sup>
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Privada
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
USO	Residencial baja densidad
TIPOLOGÍA	Unifamiliar aislada/pareada
DENSIDAD MÁXIMA	40 Viv./Ha.
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	300
EDIFICABILIDAD (SUP. NETA)	0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
PARCELA MÍNIMA	300 m <sup>2</sup>
RETRANQUEOS	2 m a linderos/3 m a fachada
FONDO MÁXIMO	El que se obtenga después de aplicar retranqueos
Nº MÁXIMO DE PLANTAS	2 más castillete (*)
ALTURA MÁXIMA	7,50 m.
CESIONES	Las del Reglamento de Planeamiento (*)
UBICACIÓN CESIONES	Junto a actual zona verde
COMPOSICIÓN	Libre

- (\*) La superficie de planta 3ª (castillete) no podrá exceder del 50% de planta baja.  
(\*) El Eje de la calle coincide con el eje del Camino, Vereda de la Torre

SECTOR SAU-4	
SUPERFICIE DEL SECTOR	52.275 m <sup>2</sup>
SUP. MÍNIMA PLAN PARCIAL	20.000 m <sup>2</sup>
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Privada
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
USO	Residencial
TIPOLOGÍA	Unifamiliar aislada/pareada
DENSIDAD MÁXIMA	40 Viv./Ha.
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	210
EDIFICABILIDAD (SUP. NETA)	0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
PARCELA MÍNIMA	300 m <sup>2</sup>
FONDO MÁXIMO	22 m.
Nº MÁXIMO DE PLANTAS	2 + Castillete
ALTURA MÁXIMA	7,50 m.
CESIONES	Las del Reglamento de Planeamiento
UBICACIÓN CESIONES	Junto a actual zona verde
COMPOSICIÓN	Libre



SECTOR SAU-5	
SUPERFICIE DEL SECTOR	21.650 m <sup>2</sup>
SUP. MÍNIMA PLAN PARCIAL	Único
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Privado
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
USO	Residencial
TIPOLOGÍA	Unifamiliar aislada ó pareada
DENSIDAD MÁXIMA	40 Viv./Ha.
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	85
EDIFICABILIDAD (SUP. NETA)	0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
PARCELA MÍNIMA	300 m <sup>2</sup>
FONDO MÁXIMO	22 m.
Nº MÁXIMO DE PLANTAS	2 + Castillete
ALTURA MÁXIMA	7,50 m.
CESIONES	Las del Reglamento de Planeamiento (*)
UBICACIÓN CESIONES	Libre
COMPOSICIÓN	Libre

- (\*) El Camino de Torres, se incluye dentro del Sector.

SECTOR SAU-6	
SUPERFICIE DEL SECTOR	86.180 m <sup>2</sup>
SUP. MÍNIMA PLAN PARCIAL	20.000 m <sup>2</sup>
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Privada
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
USO	Residencial baja densidad
TIPOLOGÍA	Unifamiliar aislada
DENSIDAD MÁXIMA	40 Viv./Ha.
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	345
EDIFICABILIDAD (SUP. NETA)	0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
PARCELA MÍNIMA	500 m <sup>2</sup>
RETRANQUEOS	2 m a linderos/3 m a fachada
FONDO MÁXIMO	22 m.
Nº MÁXIMO DE PLANTAS	2 más castillete (*)
ALTURA MÁXIMA	7,50 m.
CESIONES	Las del Reglamento de Planeamiento
UBICACIÓN CESIONES	Libre
COMPOSICIÓN	Libre

- (\*) La superficie de planta 3ª (castillete) no podrá exceder del 50% de planta baja.



SECTOR SAUI-1	
SUPERFICIE DEL SECTOR	231.200 m <sup>2</sup>
SUP. MÍNIMA PLAN PARCIAL	40.000 m <sup>2</sup>
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Privada
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Cooperación
USO	Industrial
RETRANQUEOS	A definir en el Plan Parcial
PARCELA MÍNIMA	500 m <sup>2</sup>
FONDO MÁXIMO	50 m.
Nº MÁXIMO DE PLANTAS	1
ALTURA MÁXIMA	10 m.
CESIONES	Las del Reglamento de Planeamiento
UBICACIÓN CESIONES	Libre
COMPOSICIÓN	Libre

SECTOR SAUI-2	
SUPERFICIE DEL SECTOR	288.000 m <sup>2</sup>
SUP. MÍNIMA PLAN PARCIAL	40.000 m <sup>2</sup>
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Privada
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Cooperación
USO	Industrial
RETRANQUEOS	A definir en el Plan Parcial
PARCELA MÍNIMA	500 m <sup>2</sup>
FONDO MÁXIMO	50 m.
Nº MÁXIMO DE PLANTAS	1
ALTURA MÁXIMA	10 m.
CESIONES	Las del Reglamento de Planeamiento
UBICACIÓN CESIONES	Libre
COMPOSICIÓN	Libre

## TÍTULO IV. NORMAS PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE Y DE PROTECCIÓN

### CAPÍTULO 1º. NORMAS ESPECÍFICAS

#### Norma 98. Objeto, definición y protección.

Las disposiciones contenidas en este Capítulo tienen por objeto la defensa, frente a actuaciones urbanísticas perturbadoras, de los valores específicos del suelo no urbanizable calificado de protección. Para tal fin se define un grado de protección atendiendo a la intensidad de las limitaciones, que será protección integral y cautelar.

Se incluyen dentro del nivel de protección integral aquellas zonas del territorio municipal cuyos especiales valores naturales, ecológicos, científicos o culturales aconsejan, de cara a su preservación, la limitación de usos y actividades sobre las mismas, supeditándolas a la estricta



conservación o regeneración. En estas zonas no se permite ninguna actividad constructiva ni la transformación o intensificación de los aprovechamientos existentes, salvo que estén expresamente encaminadas a la conservación de los objetivos previstos en estas Normas Subsidiarias. Las zonas incluidas dentro de esta protección son los cauces, las riberas y las zonas húmedas.

### **Norma 99. Espacios sometidos a protección integral.**

Todas las riberas públicas gozarán de una protección de primer grado ajustada a la que dispensa la legislación sectorial en vigor.

Se prohíbe en las zonas de ribera toda clase de edificación salvo las destinadas a los propios fines de conservación; los vertidos de residuos sólidos y los líquidos que puedan reducir la calidad de las aguas hasta llevarlas por debajo de las mínimas establecidas para cauces protegidos; los cercados, roturaciones y las alteraciones de los cauces.

### **Norma 100. Espacios sometidos a protección cautelar.**

La presente norma es de aplicación a aquellos espacios con valores naturalísticos o ambientales, a los espacios protegidos y catalogados pero que se encuentran en la actualidad en una dinámica de usos y ocupaciones de tal complejidad que hace necesario el establecimiento de un plan de protección específica hasta tanto no se encuentre redactado el planeamiento urbanístico adecuado. Este es el caso de la peña del Aguila (en el CS-20 Serrezuela de Pegalajar) en la que será de aplicación la norma 37 del Plan Especial de Protección del Medio Físico, referente a "Complejos Serranos de Interés Ambiental".

En este espacio se pretende restringir las actividades constructivas ó transformadoras del medio, en las que se señalan una gama de usos incompatibles, entre los que destacan:

- Las instalaciones industriales
- Instalaciones hoteleras
- Turísticas de nueva planta
- Residencial secundaria
- Determinadas infraestructuras que puedan provocar gran impacto

Se permiten los usos ligados a las actividades productivas que resulten compatibles con la utilización del medio.

## **CAPÍTULO 2º. PROTECCIÓN DE RECURSOS HIDROLÓGICOS Y NATURALES**

### **Norma 101. Usos del agua.**

Los usos de las aguas se sujetarán a lo establecido en la Ley 29/85 de 2 de agosto, en el R.D. 849/1.986 de 11 de abril por el que se aprobó el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, igualmente estarán sujetos a la demás legislación complementaria.

### **Norma 102. Protección de cauces, riberas y márgenes.**

De acuerdo con el artículo 6 de la Ley de Aguas los márgenes de los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal:



- a) A una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público que se regulará reglamentariamente.
- b) A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

En tanto no se regulen las condiciones de protección de estas zonas se prohíbe cualquier tipo de edificación situada a menos de 20 metros en horizontal y 2 metros en vertical de los cauces naturales.

Quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias. Podrá autorizarse la extracción de áridos siempre que se obtengan las autorizaciones exigidas por la legislación sectorial y la correspondiente licencia municipal.

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

Las riberas de los ríos y cauces públicos se dedicarán preferentemente a usos forestales siempre que no contradigan lo dispuesto en el apartado 3 de este artículo.

---

### **Norma 103. Vertidos a cauces públicos.**

Con el fin de mantener la calidad de las aguas se prohíben con carácter general los vertidos contaminantes, acumulación de residuos sólidos y escombros o acciones que puedan constituir una degradación del medio. Solo serán permitidos aquellos que previamente sean autorizados por el organismo de la cuenca en base a la Ley de Aguas.

La creación de vertederos estará sujeta a licencia urbanística que solo podrá otorgarse cuando se justifique debidamente el emplazamiento mediante el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

---

### **Norma 104. Protección del paisaje y suelo.**

Toda actuación que se prevea pueda alterar el equilibrio ecológico o el paisaje natural o introducir cambios importantes en la geomorfología, necesitará presentar un estudio de sus consecuencias, requisito previo para que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo pueda autorizar el Proyecto.

En la solicitud de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad en pendientes superiores al 15% que lleve aparejado movimientos de tierra superior a 5.000 m<sup>3</sup> de volumen, se incluirá en el proyecto la misma documentación y estudios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad y erosionabilidad de los suelos.

La implantación de usos y actividades que puedan generar un importante impacto paisajístico tales como minas, canteras, depósitos de vehículos, etc. deberá realizarse de manera que se minimice el impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar este extremo en la solicitud de licencia, con las medidas correctoras o de restauración del medio.



## CAPÍTULO 3º. PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

### Norma 105. Obras de infraestructuras.

Las obras que se ejecuten para cualquier instalación de infraestructuras deberán sujetarse, además de las disposiciones que sean propias en razón de la materia, a las normas que se exponen a continuación:

- Se estudiarán las características geológicas y morfológicas del terreno donde se emplace la obra, para evitar posibles fuentes de erosión de la misma.
- Cualquier obra deberá ir acompañada del correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

### Norma 106. Tipos de vía y zonas de protección.

La red viaria está formada por el sistema de espacios reservados para las vías de carácter nacional, regional, comarcal, local y vecinal, para el Municipio de Mancha Real, en función de mantener los adecuados niveles de movilidad y accesibilidad.

Definimos dos tipos de vías:

- Arterias urbanas: Vías fundamentales para la estructura urbana, en función de su posición, de las actividades que localiza y sectores urbanos que relaciona.
- Vías interurbanas: Vías de tráfico que conectan núcleos urbanos y encauzan el tráfico de acceso ó paso al área urbana.

Las vías interurbanas ó carreteras, para su proyección, construcción, conservación, financiación y explotación se dispondrá a lo dispuesto en la Ley de Carreteras.

Son zonas de protección de las Carreteras:

- a) Zona de dominio público
- b) Zona de servidumbre
- c) Zona de afección

- Son de dominio público, los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales, y una franja de terreno de tres metros de anchura a cada lado de la carretera, medidos horizontalmente y perpendicularmente al eje de la misma desde la arista exterior de la explanación, y de 8 m. en autopistas, autovías ó vías rápidas.

A tales fines, la arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonta, ó del terraplén y, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural. Cuando el terreno está al mismo nivel, la arista exterior coincide con el borde exterior de la cuneta.

- La zona de servidumbre de la carretera, consistente en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanada, a una distancia de 8 metros medidos de las citadas aristas.



- La zona de afectación de la carretera consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 100 metros en las autopistas, autovías, vías rápidas y carreteras de las Redes Nacionales y de 30 metros en las restantes, medidos desde las citadas aristas.

### **Norma 107. Régimen urbanístico del suelo perteneciente al sistema viario y zonas de interés viario.**

Además de la legislación específica compuesta por la Ley de carreteras, 25/1988, de 29 de Julio, Reglamento General de Carreteras, R.D. 1.812/1994, de 2 de Septiembre, Decreto sobre obras estatales de viabilidad en el medio urbano y demás textos concordantes que serán de aplicación directa, deberán cumplirse:

- Las construcciones, instalaciones y otras en las zonas adyacentes a las carreteras, estarán sujetas a licencia municipal y, además, para cualquier tipo de obra ó instalación, fija ó provisional, ó modificación de uso de las condiciones naturales, que se pretenda realizar en las zonas de protección de las carreteras, deberán contar con la autorización previa del organismo administrativo del que dependa la carretera, sin la cual no podrá ser concedida la referida licencia municipal.
- En la zona comprendida entre la arista exterior de la calzada y la "Línea de edificación" no se permitirán, fuera del suelo urbano, obras de reconstrucción ó ampliación de cualquier tipo de edificación, salvo las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las existentes, que deberán ser debidamente autorizadas.

A los efectos anteriores, se entiende por "línea de edificación" a la paralela a la arista exterior de la calzada (zona destinada a la circulación de vehículos) situada a 50 metros desde la misma en las autopistas, autovías, vías rápidas y carreteras que integran la Red Nacional y a 25 metros en las restantes. Salvo en las carreteras locales, donde se ha marcado 12 metros, debiendo ser escuchado, en cada caso particular el organismo competente.

### **Norma 108. Vías pecuarias.**

Las vías pecuarias son bienes de dominio público destinadas principalmente al paso de ganado y comunicaciones agrarias.

En relación a las Vías Pecuarias, se aplicará la Ley de 27 de junio de 1964, decreto de 24 de julio de 1975 y art. 570 del Código Civil.

De forma general se prohíben las siguientes actividades:

- Las edificaciones permanentes, salvo las promovidas por la Administración competente para fines de conservación y protección.
- Las cercas de cualquier tipo.



- Los aprovechamientos temporales (plantaciones, roturaciones, etc.) que no cuenten con la previa autorización del IARA.

## CAPÍTULO 4º. TRAZADO Y PROTECCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA

### Norma 109. Generalidades.

Las instalaciones de centrales eléctricas, líneas de transporte, centros de transformación y redes de baja tensión de la energía eléctrica se regirán por lo dispuesto en los siguientes textos legales, además de cumplir lo dispuesto en estas Normas, y demás legislación específica:

- Ley de Expropiación forzosa de 18 de mayo de 1966.
- Ley de Servidumbre de las Líneas Eléctricas de 20 de octubre de 1966.
- Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, R.D. 2.413/1973.
- Reglamento de Expropiación forzosa para instalaciones eléctricas de 20 de octubre de 1966.

### Norma 110. Distancia de protección.

No se autorizarán plantaciones de árboles ni construcción de edificios ó de instalaciones industriales, fijas ó provisionales, en la proyección ó proximidades de las líneas eléctricas de alta ó media tensión, a distancias menores de las siguientes

- Para edificios y todo tipo de construcciones:  $3'30 + U/100$ , con un mínimo de 5 metros.
- Para árboles  $1,5 + U/100$ , con un mínimo de 2 metros.

Siendo U la tensión compuesta en Kilovoltios (KV).

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

### Norma 111. Trazado.

Igualmente no se autorizarán líneas aéreas que deterioren el aspecto de elementos ó conjuntos urbanos, así como el paisaje rural.

## CAPÍTULO 5º. ACTIVIDADES EXTRACTIVAS, INDUSTRIALES, TURÍSTICAS Y RECREATIVAS

### Norma 112. Extractivas.

La realización de cualquier actividad extractiva se ajustará a lo dispuesto en la Ley de Minas de 21 de julio de 1.973 y su Reglamento de aplicación. Con independencia de lo dispuesto



en la legislación específica, dichas actividades deberán someterse al requisito de licencia urbanística, para cuya expedición deberá presentarse el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental. Además toda actividad minera a cielo abierto y las destinadas a extracción de áridos en cauces o terrazas deberá contar con un Plan de Restauración del Espacio Natural aprobado por el órgano competente en minería de la Junta de Andalucía.

### **Norma 113. Industriales.**

En el suelo no urbanizable solo se admitirán de forma excepcional, actividades industriales ligadas a la explotación de recursos primarios que necesariamente hayan de emplazarse en el medio rural, y aquellas otras que por estar consideradas como peligrosas no puedan estar ubicadas en suelo industrial; para la concesión de la correspondiente licencia de estas actividades peligrosas será requisito previo un Estudio de Impacto Ambiental.

### **Norma 114. Turísticas y recreativas.**

El acondicionamiento de espacios para actividades turísticas o recreativas estará sujeto en el término a licencia urbanística, que habrá de ser tramitada por el procedimiento previsto en el artículo 16 de la Ley del Suelo, y 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.

## **CAPÍTULO 6º. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL**

### **Norma 115. Consideraciones generales.**

1. En Suelo no Urbanizable no se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrarias que guarden relación con la naturaleza, destino y extensión de la finca, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución entretenimiento y servicio de las obras públicas. Además podrán autorizarse por el órgano autonómico competente las edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como los edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en que no exista posibilidad de formación de núcleo de población. Estos edificios habrán de ser adecuados a su condición de aislados, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas. En todos los casos se deberá prever específicamente en los proyectos la eliminación de las aguas residuales.

2. El suelo no urbanizable estará sometido al régimen urbanístico que se detalla en las Normas siguientes y en lo dispuesto en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Jaén.

### **Norma 116. Parcelaciones urbanísticas.**

En Suelo no urbanizable no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas. Se consideran parcelaciones urbanísticas la división simultánea y/o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a formación de núcleo de población, según la definición de éste expresada en la Norma siguiente.



### Norma 117. Concepto de núcleo de población.

1. El núcleo de población es la agrupación de edificios o de construcciones de uso global, predominantemente residencial, habitado estacional o permanentemente, con determinadas características de consolidación, densidad, proximidad y servicio que puedan adquirir vida social organizada y demandar obras y servicios comunitarios, sociales, administrativos, infraestructurales, etc.

2. Para evitar la formación de núcleo de población no se concederá ninguna licencia en este suelo en los casos en que se cumplan las siguientes condiciones:

- Que existan parcelas que estén dotadas de acceso rodado, energía eléctrica, agua potable o que cuenten con los servicios urbanísticos de utilización común.
- La situación de edificaciones a una distancia inferior a 50 metros entre ellas.
- La situación de edificaciones a una distancia inferior a 500 metros de un núcleo de población existente.
- La existencia de más de dos viviendas por hectárea o de tres viviendas en dos hectáreas.
- En los casos donde existan ya viviendas será condición limitante el no sobrepasar una densidad de 12 viviendas en una superficie de 10 ha.

### Norma 118. Condiciones para la edificación vinculada a la explotación agrícola.

Las construcciones vinculadas a la explotación agraria podrán ser autorizadas directamente por el Ayuntamiento, con independencia de su tamaño, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Separación a linderos de fincas colindantes 5 metros.
- Edificabilidad máxima 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Altura máxima 1 planta o 6 metros.

### Norma 119. Condiciones para la edificación destinada a vivienda familiar.

- Las edificaciones se separarán de los linderos una distancia igual o superior a 10 metros.
- La superficie edificada no superará los 200 m<sup>2</sup>, pudiendo alcanzar las construcciones anejas otros 100.
- La altura máxima será de 2 plantas o 6,5 metros.
- Las viviendas deberán responder a su carácter de aislado y a su emplazamiento en el medio rural y no podrán construirse tipologías de vivienda colectiva.



- Se guardarán las condiciones estéticas en cuanto a las fachadas, que se acabarán preferentemente mediante enfoscado y pintura a la cal, se permitirán zócalos siempre que no se utilicen azulejos o aplacados cerámicos.
- Parcela mínima 5.000 m<sup>2</sup>.

### **Norma 120. Condiciones para las construcciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas.**

- Separación de 5 metros de los linderos de los caminos y de las fincas colindantes.
- Separación de 100 metros de cualquier otra edificación existente.
- Superficie máxima construida de 1.000 m<sup>2</sup> y en ningún caso la ocupación superará el 30% de la superficie de la parcela.
- La altura máxima será de 7 metros.
- Cumplirá cuantas disposiciones de carácter sectorial y supramunicipal les fuesen de aplicación.

### **Norma 121. Condiciones para las construcciones e instalaciones declaradas de utilidad pública e interés social.**

- Las construcciones se separarán como mínimo 10 metros de los linderos de la finca.
- La edificabilidad máxima será de 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- La altura máxima será de 9 metros o 2 plantas medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno. Se incluirán en dicho cómputo las plantas retranqueadas áticos, sótanos y semisótanos.
- Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> construidos.
- Cumplirán las condiciones generales que para las diferentes instalaciones marque la legislación sectorial aplicable.

## **TÍTULO V. DERECHO SUPLETORIO**

### **CAPÍTULO 1º. DERECHO SUPLETORIO**

#### **Norma 122. Condiciones y aplicación.**

En lo no previsto por estas Normas, será de aplicación el texto Refundido de la Ley Sobre el Régimen del Suelo y ordenación Urbana publicado por R.D. 1/1992, de 26 de Junio de 1992. Asimismo, se tendrán en cuenta los Reglamentos que desarrollan la Ley del Suelo y demás legislación complementaria y sectorial.

**APROBACIÓN DEFINITIVA: B.O.P. de 26/2/1997**

**MODIFICACIÓN: B.O.P. nº 76 de 3/4/2008**