

DILIGENCIA.- Para hacer constar que este documento fue aprobado PROVISIONALMENTE, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 27 OCT 1992. --Doy fé.--



Handwritten signature in dark ink, appearing to be 'R. Martín Soler'.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PELIGROS

REVISION NORMAS

SUBSIDIARIAS

OCTUBRE 1.992

PELIGROS (GRANADA)

NORMATIVA URBANISTICA

ROGELIO MARTIN SOLER.

C/ Angel Ganivet, 3. 224775

ARQUITECTO

18009-GRANADA

BUROCRACIA. Para hacer constar que este  
documento es auténtico y legalmente  
27 OCT. 1992  
18.-



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PELIGROS

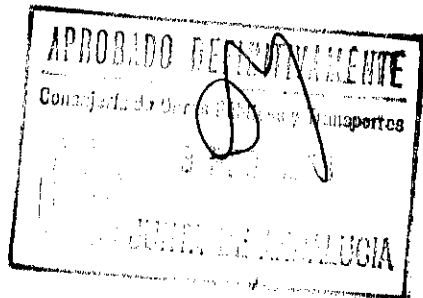
REVISION NORMAS

SUBSIDIARIAS

OCTUBRE 1.992

PELIGROS (GRANADA)

NORMATIVA URBANISTICA



ROGELIO MARTIN SOLER.

ARQUITECTO

C/ Angel Ganivet, 3. 224775

18009-GRANADA

A.- PLANOS DE INFORMACION

ESCALA

|   |           |
|---|-----------|
| 1.- SITUACION   | 1/200.000 |
| 2.- ESTADO ACTUAL. DELIMITACION DEL SUELO   | 1/10.000  |
| 3.- PLANEAMIENTO VIGENTE  | 1/10.000  |
| 4.- ESTADO ACTUAL (Suelo de uso residencial)<br>ESTADO DE LA RED VIARIA Y PAVIMENTACION | 1/2.000   |
| 5.- ESTADO ACTUAL (SUELO DE USO INDUSTRIAL)   |           |
| 6.- USOS EDIFICACION. EQUIPAMIENTOS Y<br>Y EDIFICACION PRIVADA                          | 1/2.000   |
| 7.- ESTADO DE LA EDIFICACION, ALTURAS Y<br>TIPOLOGIAS                                   | 1/2.000   |
| 8.- RED DE SANEAMIENTO  | 1/2.000   |
| 9.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA   | 1/2.000   |
| 10.- RED DE ALUMBRADO PUBLICO Y TELEFONIA   | 1/2.000   |
| 11.- ETAPAS DE CRECIMIENTO  | 1/2.000   |

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 27 de octubre de 1999. -Doy fe.-

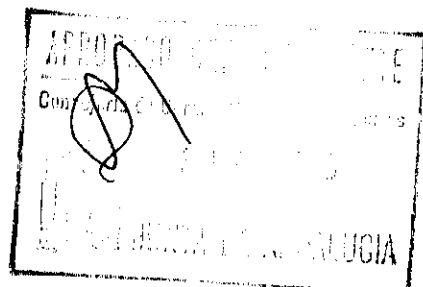


EL SECRETARIO

**B.- PLANOS DE ORDENACION**

**ESCALA**

- 1.- ESTRUCTURA ORGANICA DEL TERRITORIO  
SISTEMAS GENERALES Y CLASIFICACION  
GLOBAL DEL SUELO 1/10.000
- 2.- USOS GLOBALES DEL SUELO, ESPACIOS  
LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO 1/10.000
- 3.- ORDENACION DEL SUELO, USOS PORMENORIZADOS  
Y GLOBALES. ZONA NOROESTE. 1/2.000
- 4.- ORDENACION DEL SUELO USOS PORMENORIZADOS  
Y GLOBALES. ZONA SURESTE. 1/2.000
- 5.- ORDENACION DEL SUELO. USOS PORMENORIZADOS Y USOS  
GLOBALES. POLIGONO R-1 (ANTES ZONA B). 1/2000
- 6.- RED VIARIA, ALINEACIONES Y RASANTES  
DELIMITACION DE AREAS DE INTERVENCION  
Y POLIGONOS. ZONA NOROESTE. 1/2.000
- 7.- RED VIARIA, ALINEACIONES Y RASANTES  
DELIMITACION DE AREAS DE INTERVENCION  
Y POLIGONOS. ZONA SURESTE. 1/2.000
- 8.1, 8.2, 8.3, 8.4 Y 8.5.- RED VIARIA, ALINEACIONES Y  
RASANTES. 1/1000

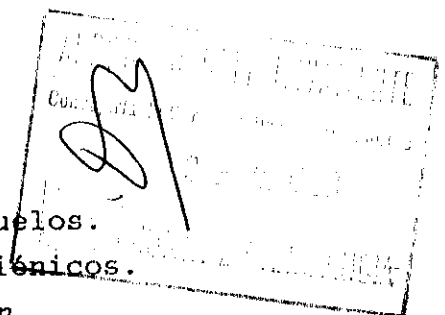


INDICE

*[Handwritten signature]*

1.- DETERMINACIONES DE CARACTER GENERAL

- 1.1.- *Naturaleza.*
- 1.2.- *Ambito territorial*
- 1.3.- *Vigencia*  
*Revisión*  
*Modificación*
- 1.4.- *Desarrollo de las NN.SS.*
- 1.5.- *Régimen urbanístico de las NN.SS.*
  - a) Determinaciones y regulación de la estructura general y orgánica del territorio.
  - b) Clasificación del territorio en tipos según el régimen jurídico.
- 1.6.- *Características generales de las obras de urbanización que hayan de ejecutarse.*
- 1.7.- *Normas generales de edificación:*
  - N.1.- *Relativas a Parcelación.*
  - N.2.- *Alineaciones y rasantes.*
  - N.3.- *Alturas.*
  - N.4.- *Aprovechamientos.*
  - N.5.- *Entrantes, salientes y vuelos.*
  - N.6.- *Aspectos estéticos e higiénicos.*
- 1.8.- *Normas generales de protección.*



2.- NORMAS ESPECIFICAS PARA LAS DISTINTAS CATEGORIAS DE SUELO. *V. 20. 22*

- 2.1.- *Suelo Urbano. Usos pormenorizados*
  - 2.1.1.- *Residencial consolidado.*
  - 2.1.2.- *Residencial no consolidado o de ensanche.*
  - x - 2.1.3.- *Residencial aislado.*
  - 2.1.4.- *Residencial singular.*
  - 2.1.5.- *Instalación de carácter terciario.*
  - 2.1.6.- *Industrial.*
  - 2.1.7.- *Equipamiento y Servicios Públicos.* ←
  - 2.1.8.- *Parques, jardines y áreas de recreo.*
  - 2.1.9.- *Zona Barrio de las Cuevas (antes Moscardó).*
  - 2.1.10.- *Cuadro de compatibilidades de usos en suelo urbano.*

27 OCT 1983

2.2.- Suelo Urbanizable.

2.2.1.- Normas de carácter general.

2.2.2.- Asignación de usos globales y niveles de intensidad.

2.2.3.- Suelo Urbanizable con uso comercial-industrial.

2.3.- Suelo no Urbanizable.

2.3.1.- Edificación en suelo no urbanizable.

2.3.2.- Definición del concepto de Núcleo de Población.

2.3.3.- Medidas que imposibilitan la formación de núcleos de población.

2.3.4.- Suelo no urbanizable de especial protección.

2.3.5.- Franjas de protección.

3.- NORMAS DE TRAMITACION Y CONTROL

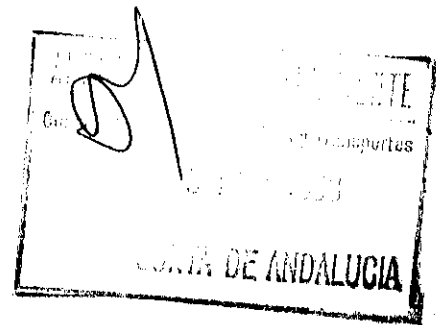
3.1.- Generalidades.

3.2.- Licencias.

3.3.- Tramitación.

3.4.- Control.

3.5.- Proyectos de Urbanización.



4.- SISTEMAS DE GESTION

4.1.- Introducción.

4.2.- Sistemas de actuación.

4.2.1.- Areas de intervención en suelo urbano por expropiación.

4.2.2.- Areas de Intervención en suelo urbano por compensación o cooperación.

4.2.3.- Polígonos en suelo urbanizable

REVISION NORMAS SUBSIDIARIAS DE PELIGROS

OCTUBRE 1.992

NORMATIVA URBANISTICA

270

1.- DETERMINACIONES DE CARACTER GENERAL

1.1.- *Naturaleza*

Se redacta la presente Revisión de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Peligros de acuerdo con las determinaciones contenidas en la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento, adaptándose a los supuestos contenidos en el R.D. 1/1992 de 26 de julio, Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y ordenación urbana (a partir de ahora, R. D. 1/1992).

El encargo ha sido realizado por el Excmo. Ayuntamiento de Peligros, realizándose la Revisión de las Normas Subsidiarias en contacto periódico con la Corporación.

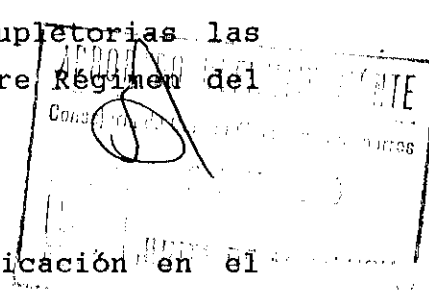
Se inicia el presenta trabajo teniendo como antecedentes de ordenación dos instrumentos diferentes en planeamiento urbanístico: el Plan Comarcal de 1.973 redactado según la Ley del Suelo de 1.956, y las Normas Subsidiarias Municipales, cuya última revisión fue aprobada definitivamente con fecha 28 de octubre de 1.988. No obstante, se dan varios de los supuestos contemplados respecto a la vigencia de las Normas, tanto por la legislación ahora derogada como por la recientemente aprobada -que se explican en la memoria justificativa- para proceder a esta nueva revisión.

La aplicación e interpretación de estas Normas corresponde al Ayuntamiento o a sus órganos delegados, siendo preceptivo el informe de la Comisión Provincial de Urbanismo en la resolución de los casos dudosos o no previstos en las mismas. A estos efectos se consideran como supletorias las regulaciones contenidas en la vigente Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

1.2.- *Ambito Territorial*

Las presentas Normas son de aplicación en el Término Municipal de Peligros para regular el planeamiento general, parcial o especial, la urbanización y la edificación en cualquier punto del citado municipio.

Las Ordenanzas y demás documentos de los Planes Parciales o Especiales que se redacten para desarrollar estas



Normas Subsidiarias deberán basarse en esta Normativa y no contradecirla en ningún punto.

### 1.3.- Vigencia

Todas estas Normas estarán vigentes mientras no se realice y sea aprobada una modificación o revisión de las Normas Subsidiarias o sean sustituidas por el Plan General correspondiente.

Como ocurre en el caso de los Planes Generales, las previsiones de estas Normas alcanzan un periodo de ocho años, por lo que deberán ser revisadas al cumplirse dicho plazo.

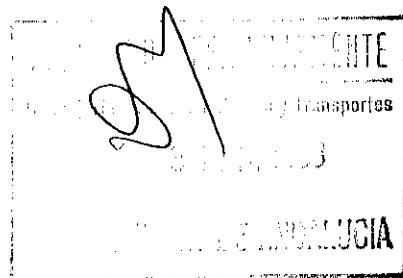
Sin embargo, el Ayuntamiento u otra Administración urbanística competente deberá promover su revisión, aunque no haya transcurrido el período de ocho años, cuando se dé alguna de las circunstancias descritas en el artículo 126 del R. D. 1/1992, que cita textualmente como causas "circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de la capacidad del planeamiento existente"; como tales, pueden concretarse:

- Desviación de las previsiones anuales de crecimiento de la población en más de un 30% durante dos años consecutivos.

- Modificación de la clasificación del suelo en una superficie superior a 5 Ha.

- Cuando exista una actuación promovida por algún organismo de la Administración que produzca modificaciones importantes en los sistemas generales.

Asimismo, la tipología propuesta de edificación y otros caracteres de afección comarcal, podrán ser modificados a tenor de lo que se disponga a través de las Directrices y Coordinación del Planeamiento de la Comarca de Granada.





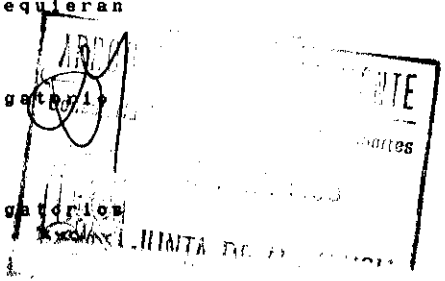
DIRECCIÓN.- Para hacer copias por este  
de la Dirección de Obras Públicas, P.O. Box 100,  
San José, Costa Rica, teléfono 2211-1111.  
27 Oct. 1984 - Day 18.-  
EL SECRETARIO



**1.4.- Desarrollo de las Normas Subsidiarias**

Según los diversos tipos de suelo en que queda clasificado el término municipal, el desarrollo de las Normas es el siguiente:

|                              |  |   |
|------------------------------|--|---|
| Suelo Urbano                 | - Planes Especiales de Reforma Interior  | C u a n d o l a s circunstancias lo requieran |
|                              | - Estudio de Detalle.<br>- Proyecto de Urbanización.<br>- Proyecto de Edificación. | obligatorio                                   |
| Suelo Apto para Urbanización | - Plan Parcial<br>- Proyecto de Urbanización<br>- Proyecto de Edificación          | obligatorio                                   |
| Suelo no Urbanizable         | - Proyecto de Edificación  | obligatorio cuando se pueda edificar          |



**1.5 - Régimen urbanístico de las Normas Subsidiarias**

**a) Determinación y regulación de la estructura general y orgánica del territorio.**

La estructura general y orgánica del territorio está constituida por los siguientes sistemas:

**Sistema de comunicaciones.**

Compuesto por las carreteras de carácter nacional, comarcal y local, caminos vecinales y vías férreas. Para cada uno de ellos se establece una franja de protección en la que se prohíbe la edificación (Ver Norma de Protección 1.8.1).

**Sistema de espacios libres y zonas verdes**

Compuesto por todas las zonas verdes y espacios libres de uso y dominio público que vienen así calificados en las Normas Subsidiarias.

Se prohíbe la edificación excepto en los casos determinados en la Norma 2.1.7.

**Sistema de equipamiento comunitario.**

Compuesto por todo el suelo calificado como de equipamiento y servicios públicos. Sus condiciones de edificación vienen determinadas en la Norma 2.1.6.

**b) Clasificación del suelo en tipos según el régimen jurídico.**

27 Oct. 1952

1.- Suelo urbano.-

Está constituido por los terrenos que cuentan con una infraestructura urbanística adecuada o están comprendidos en áreas consolidadas por la edificación, al menos en dos terceras partes de su superficie.

También constituyen el suelo urbano los terrenos que en ejecución del Plan llegan a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo anterior (acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica).

2.- Suelo apto para la urbanización (urbanizable).

Constituirán el suelo urbanizable los terrenos a los que las Normas Subsidiarias declare aptos, en principio, para ser urbanizados.

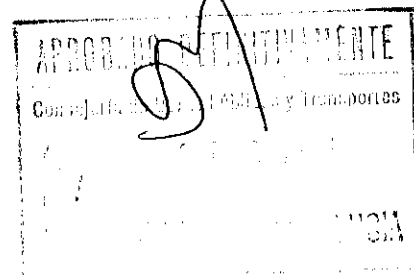
Para su transformación en suelo urbano se requiere la aprobación y ejecución de un Plan Parcial.

3.- Suelo no urbanizable.

Constituirán el suelo no urbanizable:

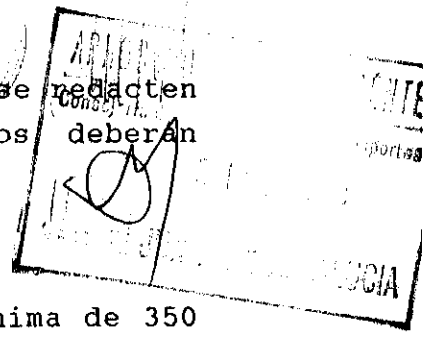
a) El que las Normas Subsidiarias no incluyan en alguno de los tipos de suelo a que se refieren los apartados anteriores.

b) los espacios que las Normas Subsidiarias determinen para otorgarles una especial protección en razón de su excepcional valor agrícola.



1.6.- *Características generales de las obras de urbanización que hayan de ejecutarse.*

27 OCT. 1992



Los proyectos y obras de urbanización que se redacten y ejecuten en el Término Municipal de Peligros deberán ajustarse a las siguientes características:

a) Red de abastecimiento de agua

Se dimensionará para una dotación mínima de 350 litros por habitante y día considerando para el cálculo un caudal de consumo máximo del doble del caudal medio. La presión residual mínima para el punto más desfavorable no será inferior a 2 atmósferas.

Se proyectarán bocas de incendio suficientes, derivadas de la red general del sector, con una separación máxima entre sí de 200 m. Igualmente se dispondrán bocas de riego en aquellos lugares en que la existencia de parques o jardines de uso público así lo aconsejen. Los hidrantes se ajustarán a lo previsto en la Norma Básica NBE-CPI-91.

Será preciso demostrar, mediante la documentación legal requerida, la disponibilidad del caudal suficiente, bien proveniente de la red municipal o bien de una particular, manantial, pozo, etc. En este segundo caso deberá acompañarse análisis químico y bacteriológico de las aguas así como certificado del aforo, realizado por un organismo oficial.

b) Red de saneamiento

Se dimensionará considerando la dotación y el caudal máximo previstos para la red de abastecimiento.

Todas las conducciones serán subterráneas, seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público y dispondrán de los correspondientes registros en los puntos de confluencia o cambio de dirección no debiendo de estar separados entre sí una distancia mayor de 50 m.

Para el vertido de aguas negras en los cursos de agua, acequias de riego o al terreno, será necesaria la previa depuración en condiciones que garanticen la incontaminación de las áreas afectadas, siendo preceptivo el informe favorable de la autoridad sanitaria competente.

Los proyectos de la red estarán sujetos a las siguientes condiciones mínimas:

- Velocidad de agua a sección llena: 0,50 -3,00 m/seg.

27 OCT. 1992

Cámaras de descarga automática en cabeceras con capacidad de 0,50 m<sup>3</sup> para las alcantarillas de 0,30 m. y de 1 m<sup>3</sup> como mínimo, para las restantes.

- Pozos de registro visitables en cambios de dirección y de rasante y en alineaciones rectas a distancias no superiores a 50 m.

- Tuberías de hormigón centrifugado para secciones menores de 0,60 m. de diámetro y de hormigón armado para secciones mayores.

c) Red de energía eléctrica

Las redes para suministro y distribución de energía eléctrica en general y las de alumbrado público en particular deberán atenerse además de a los Reglamentos vigentes, a las siguientes condiciones:

- La potencia mínima de cálculo por habitante será de 0,7 Kilovatios.

- La red de alta tensión en las áreas definidas como suelo urbano será obligatoriamente subterránea.

- La red de baja tensión, de electrificación y de alumbrado público, serán subterráneas e independientes. Tendrán una tensión de 380/220 V. y se alimentarán por estaciones transformadoras convenientemente distribuidas y alimentadas por la red de alta tensión.

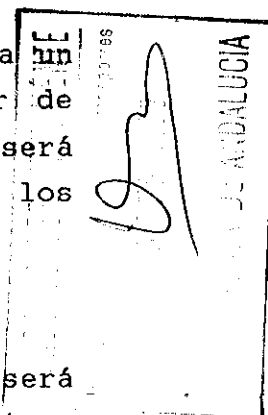
- La red de alumbrado público se calculará para un nivel de iluminación media mínimo de 15 lux. El factor de uniformidad medio no será inferior a 0,6 y el máximo no será inferior a 0,3. La relación entre separación y altura de los focos no será superior a 4 m.

d) Pavimentaciones

La pavimentación de las vías de tráfico rodado será de aglomerado asfáltico en las sectoriales y de doble riego asfáltico sobre base de macadam y subbase de zahorras compactadas en el resto.

La pavimentación de aceras y vías peatonales se realizará con materiales pétreos en forma de baldosas naturales o artificiales sobre solera de hormigón en masa. El encintado de aceras se realizará con bordillo de piedra natural o artificial.

Se dispondrán itinerarios con supresión de barreras arquitectónicas, convenientemente señalizadas, pavimentadas según la normativa al respecto.

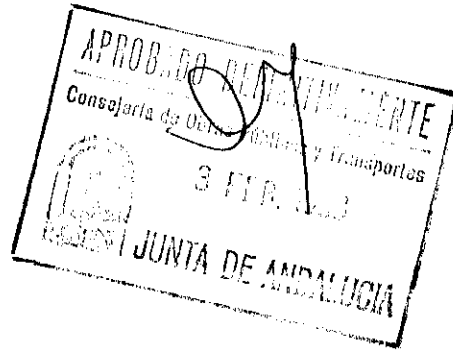


e) Plantaciones

El tratamiento de los espacios libres dependerá de su carácter público o privado y de su función, siendo en todo caso obligatoria la plantación de arbolado, de especie y porte adecuado pero predominando el arbolado de gran porte y hoja caduca, a lo largo de las vías de circulación de nuevo trazado, en los estacionamientos de vehículos y en las plazas y espacios libres públicos de nuevo trazado.

f) Otros servicios públicos.

Se estudiará el problema de recogida de desperdicios domésticos; para el cálculo de su volumen se tomará como promedio una cantidad de 0,50 Kg/hab/día.



## 1.7.- Normas Generales de Edificación

### N.1.- Relativas a Parcelación.

#### N.1.1.- Solar

Es la superficie de suelo urbano apta para la edificación y urbanizado con arreglo a las normas mínimas establecidas, precisándose que la vía o vías a que la parcela dé frente, tenga pavimentada la calzada, encintado de aceras si están previstas y alumbrado público y disponga de los servicios de suministro de agua, desagüe y abastecimiento de energía eléctrica.

#### N.1.2.- Parcela edificable o Neta

Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

#### N.1.3.- Parcela mínima

Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones y que reúne los requisitos de superficie especificados para cada zona.

En la zona consolidada se considerará que las parcelas existentes en la actualidad, no afectadas por nuevos viales, reúnen los requisitos de parcela mínima para toda clase de obras de reforma, ampliación, consolidación, restauración y sustitución de sus elementos.

### N.2.- Alineaciones y Rasantes

#### N.2.1.- Alineaciones Oficiales

Son las que en las Normas Subsidiarias fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores, vías, calles y plazas.

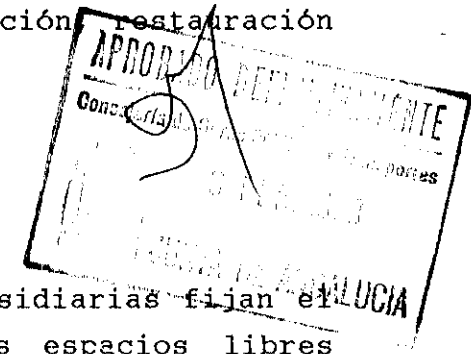
#### N.2.2.- Alineaciones actuales

Son los linderos de las fincas con los espacios viales existentes.

#### N.2.3.- Finca fuera de línea

Es aquella en la que la alineación oficial corta la superficie de la finca limitada por las alineaciones actuales.

#### N.2.4.- Finca remetida



Es aquella en que la alineación oficial queda fuera de la finca.

#### N.2.5.- Rasantes oficiales

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidas en los documentos del Plan Parcial o Proyecto de Urbanización.

#### N.2.6.- Rasante del terreno

Es un plano teórico adaptado a la configuración definitiva del terreno a partir del cual se medirán las alturas permitidas para cada edificio, en el caso de que éste, por su tipología, se separe de las alineaciones oficiales.

Cuando dicha rasante altere la configuración natural del terreno, deberá quedar fijada por el correspondiente proyecto de movimiento de tierras para el que se solicitará licencia previa o simultáneamente al de edificación o urbanización en caso de que éstos existieran.

#### N.2.7.- Retranqueos

Es el espacio o faja de terreno comprendido entre la alineación oficial y el plano de fachada que incluya cualquier saliente o voladizo de la misma. Se podrá fijar también a los restantes linderos de la parcela. Su dimensión será establecida perpendicularmente a la alineación o a linderos.

### N.3.- Alturas

#### N.3.1.- Altura de la edificación

Estará determinada por el número de plantas y/o por la altura en metros, que se define como la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno, en su caso, en contacto con la edificación a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, medida en el punto medio de la fachada. En las calles con declive, la altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada, si ésta no excede de 20 m. de longitud; si sobrepasa esta dimensión se medirá desde los 10 metros, contados desde el punto más bajo, permitiéndose el escalonado correspondiente a partir de los 20m.

Cuando la edificación se proyecta sobre un solar encintado en su totalidad, los planos formados por las

27 OCT. 1992

líneas de encintado delimitan la línea rasante a efectos de medición de la altura.

En ningún caso las diferencias de cota de rasante entre los extremos de un escalón de fachada y su punto medio, podrán ser superiores a 0,75 m., a efectos de medición de altura.

#### N.3.2.- Altura de pisos

Es la distancia entre las caras inferiores o superiores de dos forjados o suelos consecutivos.

Queda fijada en un mínimo de 2,80 m. y un máximo de 3,5 m. para las plantas altas y un mínimo de 3,00 m. y un máximo de 4 m. en las bajas.

En las plantas destinadas a garaje-aparcamiento, la altura mínima permitida será de 2,50m, no pudiendo estar la cota superior del forjado del semisótano a más de 1,50 m. medidos en el punto medio de la fachada. El semisótano que la supere se considerará como planta baja a todos los efectos.

Para edificios cuyo uso exclusivo sea distinto del residencial no regirán las anteriores determinaciones, sino las adecuadas para el uso concreto a que se destine.

#### N.3.3.- Altura libre de pisos

Es la distancia entre la cara inferior del techo y el pavimento del piso totalmente terminado.

Se establece como mínimo 2,50 m. y como máximo el resultante de la aplicación de la norma anterior.

Para garajes y aparcamientos será de 2,20 m. como mínimo.

#### N.3.4.- Altura de la edificación en patios de parcela

La altura de la edificación en los patios se medirá desde el nivel del piso del local habitable de cota más baja, con huecos al mismo, hasta la coronación de los muros, incluido el antepecho de fábrica, si lo hubiera.

#### N.3.5.- Altura de la edificación aislada

La altura máxima deberá cumplirse en cualquier punto de las fachadas y se medirá a partir de la cota del terreno natural en dicho punto. Si se trata de suelo urbano la cota del terreno natural ha de entenderse como la del plano delimitado por los encintados de acera de la manzana.

#### N.3.6.- Altura mínima

La altura mínima de los edificios será igual a la máxima que le corresponda en su manzana menos una planta.



27 001. N.3.7.- Construcciones permitidas por encima de la altura

Por encima de la altura máxima permitida se podrá edificar siempre por debajo de un plano de 45° trazado por la línea horizontal de altura máxima, al menos en dos fachadas, según las siguientes condiciones:

- Sólo se podrán destinar a ascensores, escaleras, depósitos, chimeneas o instalaciones similares. La cota más alta de este cuerpo altura no podrá exceder de 3 m. por encima de la altura máxima de la edificación principal.

- En el caso de destinarse a lavaderos, tendedores y otros espacios no vivideros de la edificación, la superficie máxima será del 20% de la planta baja, incluida también la caja de escalera. Sólo en casos plenamente justificados, por corregir o completar volúmenes adyacentes, ese mismo porcentaje podrá destinarse a habitación vividera, computándose en todos los casos como superficie edificada. Esta opción, en todo caso, habrá de contar con autorización específica del Ayuntamiento.

- Cuando el edificio se termine con cubierta inclinada, los faldones no podrán tener una inclinación superior a 30°, debiendo adoptarse soluciones constructivas de tal forma que las líneas de cumbrera no excedan nunca más de 3,5 m. por encima de la altura máxima de la edificación principal.

N.4.- Aprovechamientos

N.4.1.- Superficie ocupada sobre rasante y la de la parcela edificable.

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, incluida la subterránea y la de cuerpos volados transitables.

Los aparcamientos subterráneos, en los espacios abiertos y libres y en las condiciones que se fijan en cada caso, no se computarán como superficie ocupada.

N.4.2.- Superficie máxima de ocupación

Es el máximo porcentaje fijado para la relación entre la superficie ocupada por la planta baja y superiores y la de la parcela edificable.

27 OCT. 1992

-Doy fé.-

SECRETARIO.

#### N.4.3.- Edificabilidad

Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área del suelo. Se mide en metros cuadrados edificados, es decir, la suma de todas las plantas por cada metro cuadrado de superficie de la parcela edificable.

No se computarán, a efectos de edificabilidad, los soportales y la parte diáfana de la edificación en contacto con las fachadas exteriores, libres al acceso público y sin cerramiento, así como las construcciones permitidas por encima de la altura en los supuestos contenidos en N.3.7.

#### N.4.4.- Patios de parcela

En las dimensiones de los patios se exigirá que las luces rectas de los locales habitables sean al menos 1/4 de la altura del muro frontero, contado desde el nivel del suelo de estos locales hasta su coronación o hasta el límite de la altura máxima autorizable si dicho muro frontero no alcanzase esta altura permitida. Se habrá de poder inscribir en ellos un círculo de 3 m. de diámetro.

Se entiende por luz recta, la longitud de la perpendicular al paramento exterior, medida en el eje del hueco, hasta el muro o lindero más próximo.

Un patio de parcela se considerará espacio exterior cuando cumpla los siguientes requisitos:

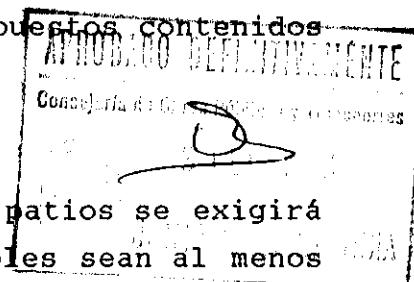
a) Podrá inscribirse en él un círculo de diámetro igual a la altura de la edificación que vierte huecos de habitaciones vivideras a él, siendo además de una dimensión mínima de 6 m.

b) Podrá ser plantada vegetación en un 25% al menos de su superficie, siendo para ello necesaria la disposición en éstas de una franja de tierra vegetal de al menos 60 cm. de espesor.

#### N.4.5.- Patios abiertos

"En cualquier caso se admiten patios abiertos a fachada con una anchura mínima de 3 metros y un fondo máximo igual a la anchura, siendo la alineación de referencia la envolvente del edificio".

#### N.5.- Entrantes, Salientes y Vuelos



27 OCT 1932

**N.5.1.- Balcones**

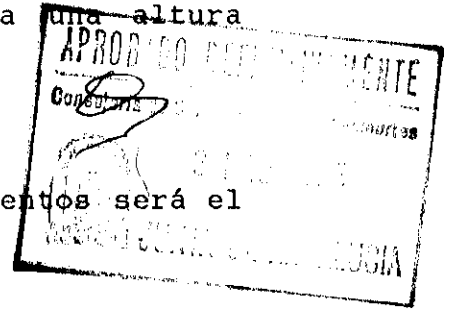
Los balcones podrán ser aislados, de tipo tradicional o podrán tener una longitud del 40% de la longitud total de la fachada que se trate. Su grosor será igual o inferior a 2/3 del grosor del Forjado correspondiente. Deberán quedar separados de las fincas contiguas 60 cm. como mínimo.

El vuelo máximo de los balcones será de 60 cm., debiendo cumplir además las condiciones de que el vuelo sea inferior a a/10 del ancho de la calle, y quedar remetidos 20 cm. como mínimo de la línea de bordillo de la acera.

No podrán disponerse balcones a una altura menor de 3,30 m. sobre el nivel de la acera.

**N.5.2.- Aleros y cornisas**

El saliente máximo de estos elementos será el especificado para los balcones.



**N.5.3.- Marquesinas y toldos**

En las marquesinas la altura libre mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,30 m. respetando en todo caso el arbolado.

En los toldos, la altura mínima libre sobre la rasante de la acera o terreno será de 3 m. pudiendo admitirse elementos colgantes, no rígidos, que dejen libre una altura de 2,50 m. Su saliente será igual que el de las marquesinas.

**N.5.4.- Portadas, escaparates y vitrinas.**

Tanto en la decoración de la planta baja de los locales comerciales, industriales, de oficinas o análogos, como en la de los huecos del portal, sólo se permitirá sobresalir de la alineación oficial las siguientes distancias:

- acera menor de 1 metro.....5 cm.
- acera entre 1 y 1,5 metros.....10 cm.
- acera mayor de 1,5 metros.....20 cm.

**N.5.5.- Anuncios y muestras**

Su saliente máximo será igual al de las portadas. Quedan prohibidos los anuncios en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética.

Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones

anteriores, irán situadas a una altura superior a 3 metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o, en general, de los usuarios de los locales con huecos situados en el área de influencia del anuncio, es decir a menos de 5 m.

En las medianerías que queden al descubierto se prohíbe toda clase de muestras o anuncios.

#### N.5.6.- Banderines

En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o del terreno será de 3 metros. Su saliente máximo será de 1,20 m., debiendo cumplir la condición de quedar remetidos 20 cm. respecto al bordillo de la acera. Podrá tener una altura máxima de 0,90 metros.

Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o, en general, de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de 5 metros del mismo.

#### N.6.- Aspectos estéticos

##### N.6.1.- Fachadas.

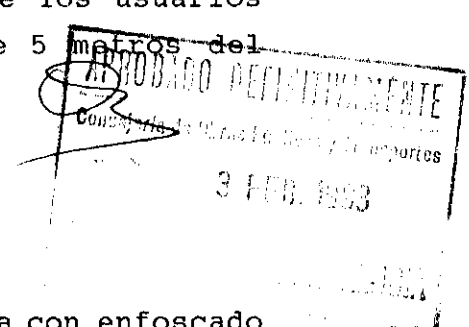
Se aconseja el acabado de fachada con enfoscado pintado o blanqueado.

Se prohíbe el uso de azulejos en fachadas, excepto en pequeños detalles decorativos (recercado de huecos, líneas de forjado, balcones, etc.).

##### N.6.2.- Cubiertas

Serán preferentemente de teja, no considerándose conveniente la de color negro.

En la zona consolidada sólo se permite la cubierta plana en una parte de su superficie total. La zona de la cubierta distante menos de 2 metros del alero deberá ser de teja, permitiéndose la terraza en el interior de la parcela. Sólo en casos específicos, por tratarse de una actuación unitaria en una manzana completa dentro del casco, se podrá autorizar otro tipo de lenguaje alternativo al tradicional de la zona, siempre que su diseño y acabado alcance un nivel arquitectónico de calidad contrastada.



27 001 002  
SECRETARIO

27 JUN 1992

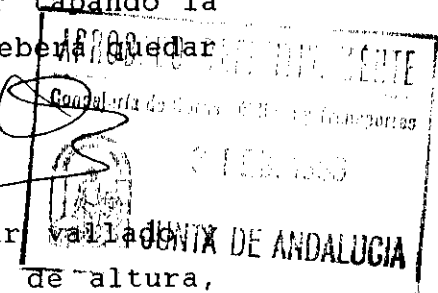
N.6.3.- Plantas bajas

La fachada del edificio deberá diseñarse en el proyecto desde la rasante de la acera hasta el alero. No se permitirá dejar las plantas bajas libres, con un cerramiento provisional, sino que tendrán el mismo tratamiento que el resto de la fachada.

N.6.4.- Medianerías

Se dejarán como mínimo enfoscadas y encaladas o pintadas, debiéndose hacer constar así en los documentos correspondientes del proyecto.

En zonas nuevas donde haya mezcla de tipología adosada y aislada, las medianerías deberán tener el mismo tratamiento de materiales que la fachada, excepto en el caso de que se presente un escrito anexo a la solicitud de licencia en el que el colindante se comprometa a edificar tapando la medianería, en cuyo caso mientras no se edifique deberá quedar enfoscada y encalada o pintada.



N.6.5.- Cerramientos y cercas

Todo terreno o solar deberá estar cerrado. El cercado permanente será de 2 metros de altura, ejecutado con material y espesores suficientes para asegurar su solidez y convenientemente pintados.

El cerramiento deberá situarse en la alineación y rasante oficial. Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de los solares tendrán la obligación de cercarlos en el plazo de 2 meses a partir de la terminación de las obras de colocación de los bordillos y pavimentación.

En las zonas de edificios aislados o retranqueados, las cercas que limitan las fincas, con la alineación de la calle, cuando sean opacas sólo podrán tener la altura de 1,00 m. sobre el nivel natural del terreno, pero podrán elevarse hasta los 2,00 metros las verjas o rejas transparentes de cualquier clase, que a su vez sólo podrán espesarse mediante vegetación natural.

En los linderos con otras fincas se podrá llegar con materiales opacos hasta 1.80 m. y no opacos hasta los 2,50.m

En la separación de patios colindantes de diferentes fincas, el cerramiento de la medianería tendrá una altura máxima de 3,00 metros a contar desde la rasante del patio más bajo. En el caso de existir diferencia de rasante

entre los dos patios superior a los 1,20 m., el muro de separación entre ambos no podrá exceder de 2 m. desde la rasante del patio más alto.

27 OCT. 1982

**N.7.- Aspectos Higiénicos**

**N.7.1. Viviendas en semisótano**

Quedan expresamente prohibidas las viviendas en semisótano.

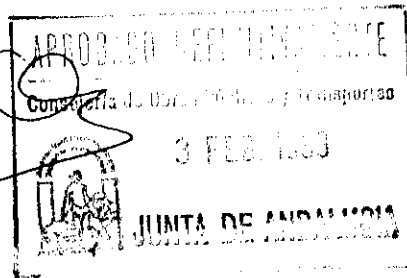
**N.7.2.- Viviendas interiores**

No se permiten las viviendas interiores, entendiéndose por tales las que no tengan como mínimo un frente de fachada a vía pública -o espacio considerado como exterior, según N.4.4.-, o igual a la mitad de la raíz cuadrada de la superficie de la vivienda.

**N.7.1.- Condiciones de los sótanos y semisótanos.**

Solo se destinarán a uso de garaje y, parcialmente, almacenamiento, trastero o cuartos de instalaciones que allí puedan albergarse.

Queda prohibida expresamente la conexión directa del saneamiento del sótano o semisótano de las edificaciones a la red general, debiéndose hacer estas mediante un sistema de bombeo o alternativa similar.





27 OCT 1992

- Reglamento de 28 de noviembre de 1.968 de Alta Tensión.
- Reglamento de 20 de septiembre de 1.973 de Baja Tensión.

Se respetará lo dispuesto en la Ley de 17 de marzo de 1.976, sobre expropiaciones forzosas y servidumbres de paso, líneas, cables y haces hertzianos.

Art. 6.- Queda prohibida la imposición de servidumbre de líneas de alta tensión:

- Sobre los edificios y patios, centros escolares, campos deportivos cerrados y jardines y huertos, también cerrados, anejos a viviendas que ya existan al tiempo decretarse la servidumbre siempre que la extensión de los huertos o jardines sea inferior a una hectárea.

Art. 7.- En todo caso, queda prohibida la plantación de árboles y la construcción de edificios o instalaciones industriales en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menos distancia de la establecida en el Reglamento de Alta Tensión.

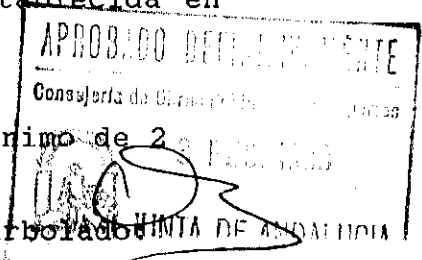
- Edificios y construcciones: 3,3 + U/100 metros, con un mínimo de 2 metros.
- Bosque, árboles, masas de arbolado: 1,5 + U/100 metros, con un mínimo de 2 metros.

Siendo U la tensión expresada en KV.  
Debiendo respetarse estas distancias mínimas tanto en vertical como en horizontal.

Art. 8.- Las líneas eléctricas se llevarán de la manera más adecuada a la estética de la población y preferentemente mediante canalización subterránea. En los monumentos y conjuntos se prohíben los tendidos aéreos mediante postes, castilletes o fijados a las fachadas, autorizándose en todo caso, conductores protegidos que discurran por las fachadas, según un trazado que no perturbe el monumento o conjunto.

1.8.3.- Protección de aguas y sus cauces

Art. 9.- Los usos de las aguas se sujetarán a lo establecido en la Ley 29/1.985 de 2 de agosto de Aguas y Regulación Complementaria.





Se observará igualmente lo dispuesto en el R.D. 849/1.986 de 11 de abril por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Art. 10.- Queda prohibido con carácter general:

a) Efectuar vertidos directos o indirectos que contaminen las aguas.

b) Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación o degradación del dominio público hidráulico.

Art. 11.- La construcción de fosas sépticas para saneamiento de viviendas sólo se autorizará excepcionalmente cuando no suponga riesgo alguno para la salubridad pública y se den las suficientes garantías de que éstas no suponen riesgo alguno para el mantenimiento de la calidad de las aguas subterráneas o superficiales. En caso de existir dudas o bien si la magnitud o la concentración del proyecto así lo aconsejen se podrá exigir el oportuno estudio hidrogeológico previo a la concesión de licencia.

#### 1.8.4.- Protección de la Flora y Fauna

Art. 12.- Además de las determinaciones contenidas en este capítulo, será de aplicación la siguiente legislación:

- Ley 4/1.989 de 27 de marzo de Conservación de Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre.

- Ley 21/1.989 de 18 de julio para la que se aprueba el inventario de espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección.

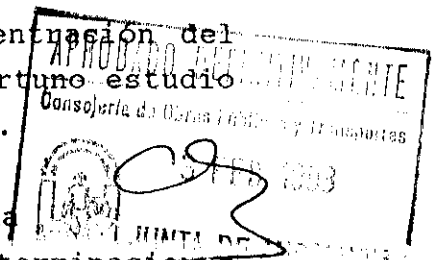
- Ley de Montes de 8 de junio de 1.957 (Arts. 81 a 86) y Reglamento de 22 de febrero de 1.962.

- Ley de Incendios Forestales de 5 de diciembre de 1.972.

- Ley de Caza de 4 de abril de 1.970 (Arts. 8 a 15, 23 a 27, 29 a 33 y 40 a 48).

- R.D. 3181/1.980 de 30 de diciembre sobre determinadas especies de la fauna silvestre y R.D. 3349/1.983 de 30 de noviembre sobre plaguicidas.

- Ley de Pesca Fluvial de 20 de febrero de 1.942.



27 007.2302

- Decreto 15-01-1.954 (en desarrollo del Art. 13 de la Ley de Pesca).

- Decreto 13-05-1.953 sobre cauces protegidos por su interés piscícola.

- Ley de Fomento de la Producción Forestal de 4 de enero de 1.977.

- Reglamento de la Ley anterior D. 1279/1.978, de 2 de mayo.

- Decretos de 19 de agosto de 1.967, 19 de octubre de 1.967 y 15 de junio de 1.972 sobre cultivos agrícolas de montes.

- Ley de 7 de octubre de 1.983 sobre Hierbas, pastos y Rastrojeros.

- Art. 13.- Protección de la Fauna. La instalación de cercados permanentes de fincas agrícolas, ganaderas o forestales estará sujeta a la concesión de licencia urbanística. Esta no podrá ser concedida cuando se den alguno de los siguientes supuestos:

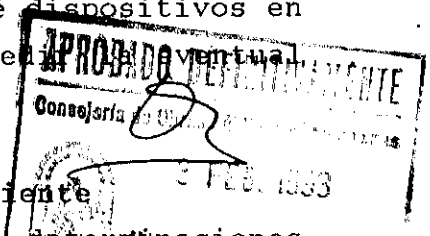
- Que la apertura de las mallas inferiores impidan el paso.

- Que impida el paso libre de animales como el conejo o la liebre, haciendo salvedad de aquellos casos en que se pretende proteger huertas y regadíos.

- Que disponga instalaciones para su electrificación.

- Que en caso de cotos de caza mayor, resulte una superficie cercada inferior a 5.000 Has. y el promotor no disponga de un plan de regeneración de las especies cinegéticas debidamente aprobado por el A.M.A. o I.A.R.A., según corresponda.

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



1.8.5.- Protección del Medio Ambiente

Art. 14.- Además de las determinaciones contenidas en este capítulo y de las específicas señaladas para cada categoría de suelo en todo el territorio municipal, será de aplicación la siguiente legislación:

- Ley de Protección del medio ambiente atmosférico de 22 de diciembre de 1.972.

27 OCT 1992

- Decreto 833/1.975 de 6 de febrero que la desarrolla.

- Prevención, corrección de la contaminación atmosférica de origen industrial. Orden de octubre de 1.976.

- Decreto 2.204/2.975 sobre características, calidades y condiciones de empleo de carburantes y combustibles.

- Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de noviembre de 1.961, modificada por Decreto 3.494/1.964 de 5 de noviembre.

- Instrucción que dicta Normas complementarias para la aplicación del reglamento de actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobada por Orden de 15 de Marzo de 1.963.

- Ley de Recogida y Tratamiento de los desechos y residuos sólidos urbanos de 19 de noviembre de 1.975, modificada por el R.D. Leg. 1163/1.986 de 13 de junio.

- Ley 20/1.986 de 14 de mayo. Básica de residuos Tóxicos y Peligrosos.

- Ley 14/1.986 de 25 de abril. General de Sanidad, artículos 42.3 a), b) y c).

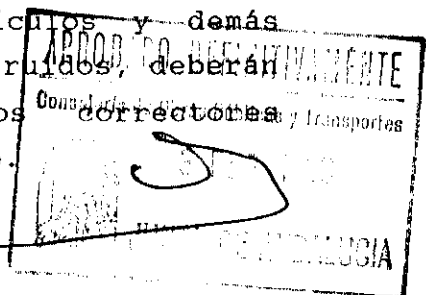
- Ley 4/1.989 de 27 de marzo de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre complementada con la Ley 2/1.989 de 18 de julio - Andalucía -.

- R.D. Leg. 1.302/1.986 de 28 de junio de Evaluación de Impacto Ambiental y R.D. 1.131/1.988.

- Art. 15.- Todos tienen derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona, así como el deber de conservarlo.

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

Art. 16.- Para la concesión de licencias y, en todo caso, para el funcionamiento de actividades habrá de tenerse en cuenta que las chimeneas, vehículos y demás actividades que puedan producir humos, polvo o ruidos deberán dotarse inexcusablemente de los elementos correctores necesarios para evitar molestias al vecindario.



27 OCT 1962  
SECRETARÍA

Art. 17.- Las actividades cuyo objeto sea almacenar o expender mercancías de fácil descomposición (pescaderías, carnicerías y similares), deberán estar dotadas obligatoriamente de cámaras frigoríficas de dimensiones apropiadas, de forma que no se produzcan malos olores y quede a salvo la salubridad pública.

Art. 18.- Queda prohibido en lo sucesivo el establecimiento de vaquerías, establos, cuadras y corrales de ganado y aves, dentro de las áreas calificadas como suelo urbano. Se establece un plazo de 5 años para la desaparición de los existentes.

Art. 19.- En los comercios, casas habitación, edificios y locales públicos en general, con el fin de evitar vibraciones o ruidos molestos, no podrán instalarse motores fijos, cualquiera que sea su potencia en el interior de los lugares citados, sin la expresa autorización municipal que señalará las medidas correctoras pertinentes.

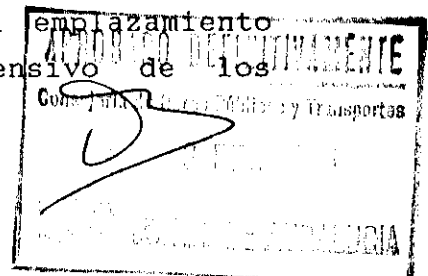
Art. 20.- Las actividades que según la normativa aplicable puedan ser calificadas como nocivas, insalubres o peligrosas no podrán ubicarse en los espacios en que tal nocividad, insalubridad o peligrosidad perjudique directamente a los vecinos y, en ningún caso, en las zonas que tengan otro uso pormenorizado específico incompatible con aquel. En todo caso, esta ubicación deberá estar justificada desde el punto de vista jurídico, económico, ambiental y estético.

Art. 21.- En todo caso, las industrias fabriles que deban ser consideradas como peligrosas o insalubres solo podrán emplazarse, como regla general, a una distancia de 2.000 metros a contar del núcleo más próximo de población agrupada.

Art. 22.- Los basureros, vertederos y depósitos tendrán la consideración de actividad molesta, insalubre o peligrosa y no podrán situarse dentro de las áreas calificadas como suelo urbano o suelo urbanizable.

Se situarán en lugares poco visibles desde el núcleo urbano, las carreteras y los caminos forestales.

La creación de estos vertederos y basureros estará sujeta a la previa licencia que sólo se otorgará cuando se justifique debidamente el emplazamiento mediante el correspondiente estudio comprensivo de los siguientes aspectos:



27 OCT 1992

- Estimación del volumen de residuos a tratar y justificación de la capacidad para hacer frente a los mismos y vida útil para la instalación.

- Sistema de recogida y tratamiento.

- Impacto sobre el medio ambiente con el correspondiente análisis de vientos y afecciones por olores o humos.

- Impacto sobre el suelo, analizando las condiciones en que quedarán los suelos al término de la actividad si se trata de vertederos al aire libre.

- Impacto sobre los recursos hidráulicos justificando la no afección de los recursos subterráneos y la protección contra posibles avenidas.

- Impacto paisajístico.

Art. 23.- Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas y a tal efecto:

a) Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional, habrán de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.

b) En los lugares de paisaje abierto y natural, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar la perspectiva propia del mismo.

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

d) Las naves y demás edificaciones industriales en cualquier tipo de suelo (urbano y no urbanizable), se rodearán necesariamente de una doble hilera de árboles de modo que su forma o aspecto exterior no sea disonante con el paisaje típico y rural del municipio.

Art. 24.- Anuncios y carteles.

27 OCT 1992

1.- En las zonas de servidumbre y afección de las carreteras queda prohibido realizar publicidad salvo lo dispuesto en los artículos 74, 75 y 76 del Reglamento General de Carreteras (R.D. 1.073/1.977 de 8 de febrero).

2.- En las travesías de la población podrán autorizarse anuncios que por su tamaño, tipo de letra o situación puedan ser leídos únicamente por los peatones. Se permitirán anuncios adosados a los edificios cuando informen sobre las actividades que se desarrollen en los mismos. No sobresaldrán, en ningún caso, más de un metro de fachada y sus proyecciones verticales sobre la acera no rebasarán la anchura de las mismas.

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

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

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

#### 1.8.6.- Protección del Patrimonio Histórico-Artístico.

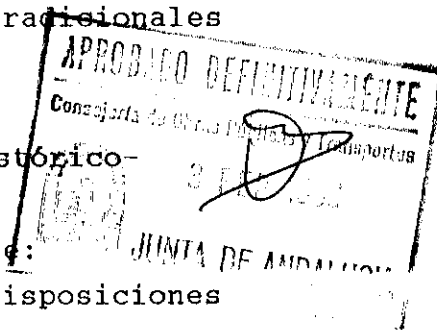
Art. 25.- Legislación aplicable:

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

1.- Ley 16/1.985 de 25 de junio del Patrimonio Histórico-Artístico.

2.- Decreto 571/1.963 de 13 de marzo que encomienda a los Ayuntamientos la vigilancia, conservación de escudos, emblemas, cruces de término y otras piezas similares cuya antigüedad sea superior a 100 años existentes en su demarcación.

3.- El art. 73 de la Ley del Suelo.



27 OCT 1992

Art. 25.- El Ayuntamiento garantizará la conservación y promoverá el enriquecimiento del patrimonio histórico, cultural y artístico del municipio y de los bienes que lo integran, cualquiera que sea su régimen jurídico y su titularidad. A tal efecto, el Ayuntamiento cooperará con los organismos competentes en la conservación y custodia del Patrimonio Histórico-artístico comprendido en el término municipal, adoptando las medidas oportunas para evitar su deterioro, pérdida o destrucción.

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

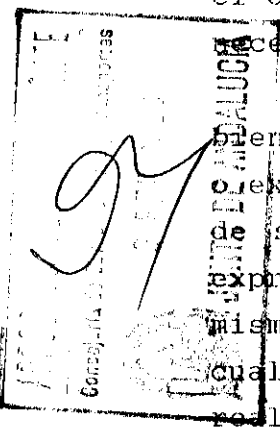
Art. 26.- Los propietarios o poseedores de escudos, emblemas, piedras hidráulicas y demás piezas y monumentos de análoga índole, cuya antigüedad sea de más de cien años no podrán cambiarlos de lugar ni realizar en ellos obras y reparaciones sin la previa autorización del organismo competente. El Ayuntamiento cuidará especialmente del mantenimiento de tales piezas en las condiciones adecuadas para el ornato público. En las obras que se autoricen se emplearán necesariamente materiales y técnicas tradicionales.

Art. 27.- En los Monumentos declarados Bienes de interés cultural no podrá realizarse obra interior o exterior que afecte directamente al inmueble o a cualquiera de sus partes integrantes o pertenecientes sin autorización expresa del organismo cultural competente. Será preceptiva la misma autorización para colocar en fachadas o en cubiertas cualquier clase de rótulo, señal o símbolo, así como para realizar obras en el entorno afectado por la declaración.

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

Art. 28.- Previamente a iniciar las obras en terrenos en los que se tenga conocimiento de que existan yacimientos arqueológicos, deberá contarse con informe favorable de la Comisión del Patrimonio Histórico-Artístico. A estos efectos se señalan por la Delegación de Cultura:

- Casería Titos, coordenadas UTM 30SVG433208.
- Monteluz, coordenadas UTM 30SVG432214



Si aparecieran durante el transcurso de las obras restos arqueológicos o indicios de su existencia, se procederá a la paralización preventiva de esas obras y a la notificación del hallazgo a la Delegación de Cultura, para que actúe en consecuencia.

Art. 29.- La incoación de expediente de declaración de interés cultural respecto de un bien inmueble determinará la suspensión de las correspondientes licencias municipales de parcelación, edificación o demolición de las zonas afectadas, así como de los efectos de las ya otorgadas. Las obras que por razón de fuerza mayor hubieran de realizarse con carácter inaplazable en tales zonas, precisarán, en todo caso, de autorización del organismo cultural competente.

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

Art. 30.- Sin perjuicio de lo dispuesto con carácter general en el Art. 181 de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento podrá ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública.

Art. 31.-

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

2.- En ningún caso podrá procederse a la demolición de un inmueble sin previa firmeza de la declaración de ruina y autorización de la administración cultural competente.

3.- Si existiera urgencia y peligro inminente, la entidad que hubiera incoado expediente de ruina deberá ordenar las medidas necesarias para evitar daños a las personas. Las obras que por razón de fuerza mayor hubieran de realizarse no darán lugar a actos de demolición que no sean estructuralmente necesarios para la conservación del inmueble, requerirán, en todo caso, la autorización de la Administración cultural competente debiéndose proceder, en su caso, a la reposición de los elementos retirados.



## 2.- NORMAS ESPECIFICAS PARA LAS DISTINTAS CATEGORIAS DE SUELO

### 2.1.- Suelo Urbano. Usos Pormenorizados

27 Oct. 1992

#### 2.1.1.- Residencial consolidada

##### Subzona 1A

~~Tipología:~~ Edificación adosada, unifamiliar o plurifamiliar.

**Parcela mínima:** Cualquier parcela existente es edificable. No se permitirá la agrupación de parcelas cuando la resultante sea superior a la parcela media de la manzana. En actuaciones que impliquen segregaciones de la parcela existente, las parcelas mínimas serán de 70 m<sup>2</sup> y un frente de fachada >/ 5,50 m si se destinan a vivienda unifamiliar; y de 120 m<sup>2</sup> y fachada >/ 9,50 m. si su destino es el de vivienda plurifamiliar.

**Máxima ocupación:** 80% en cada planta. En la planta baja se puede llegar al 100% cuando no se destine a vivienda.

**Altura máxima:**..... 3 plantas.

**Edificabilidad:**..... 2,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**Usos:** El uso característico es el residencial, si bien se permiten los usos de comercio, oficinas, servicios, culturales, recreativos, talleres artesanales y todos aquellos que sean compatibles con el residencial, según cuadro adjunto.

**Plazas de aparcamiento:** en el interior de la parcela se crearán plazas de aparcamiento en cuantía no inferior a una por vivienda.

-En viviendas plurifamiliares, si existen viviendas en planta baja, deberán dejar bajo el forjado de suelo una cámara de, al menos, 50 cm., debiendo estar la cota de pavimento terminado de estas viviendas a un mínimo de 70 cm. por encima de la cota de acera, medida en el punto medio de la fachada.

##### Subzona 1B

Tiene las mismas características que la subzona 1A con la excepción de:

- *Parcela mínima*:..... 80 m2.
- *altura máxima*:..... 2 plantas.
- *edificabilidad*:..... 1,8 m2/m2.

2.1.2.- Residencial no consolidada o de ensanche

*Tipología*: Viv. unifamiliar adosada.

*Parcela mínima*:.....75 m2.

*Máxima ocupación*:..... 65 %.

*Altura máxima*:..... 2 plantas.

*Edificabilidad*:..... 1,3 m2/m2.

*Uso*: Se permiten usos diferentes del de vivienda en una cuantía no superior al 50% de la superficie edificada siempre que sean compatibles con el uso residencial (talleres artesanales no nocivos o peligrosos, bares, cocheras individuales, pequeño comercio, etc.).

*Plazas de aparcamiento*: En el interior de la parcela se crearán plazas de aparcamiento en cuantía no inferior a una por vivienda.

Si existen viviendas en planta baja, deberán dejar bajo el forjado de suelo una cámara de, al menos, 50 cm.

Subzona 2A: La fachada se ajustará a la alineación de la calle.

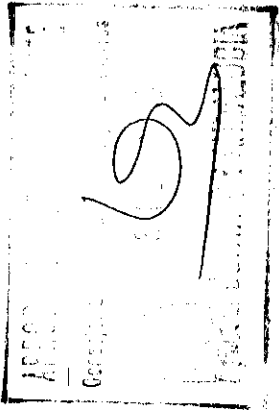
Subzona 2B: La fachada irá retranqueada 2 metros con respecto a la alineación de la calle que podrá estar delimitada por una valla que sólo podrá ser opaca hasta una altura de 1,00 metros y de materiales no opacos (verja, celosía, seto vegetal, etc.) hasta llegar a los 2,00 metros. En el Barrio Butano y en todas las manzanas en las que exista un retranqueo consolidado en más del 50% de la longitud de la manzana se respetará el retranqueo existente cuando sea superior a los 2,00 metros.

2.1.3.- Residencial aislada

Subzona 3A

*Tipología*: -Vivienda unifamiliar aislada situada en el interior de la parcela.

-Viviendas pareadas, que son las formadas por la unión de dos viviendas de parcelas colindantes



27 Oct. 1992

*MIB*

27 OCT 1992

para formar un solo edificio, tramitándose y ejecutándose como un solo proyecto unitario.

-En el caso de actuación unitaria en una o varias manzanas completas, cabe la opción de agrupar la edificación en uno o varios volúmenes exentos dentro de la parcela, pudiéndose entonces alternar la vivienda unifamiliar o plurifamiliar sin variar las condiciones de volumen, ocupación, altura, etc. que corresponden a este uso pormenorizado, con la condición de que el espacio libre resultante sea común e indivisible y se trate con el ajardinamiento adecuado, estando al servicio de la comunidad de propietarios.

Vivienda aislada

Viv. pareadas

*Parcela mínima:*..... 250 m<sup>2</sup>                      150m<sup>2</sup>+150m<sup>2</sup>

*Máxima ocupación:*.....35 %                      35 %

*Altura máxima:* .2 plantas                      2 plantas

*Edificabilidad:*.....0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>                      0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

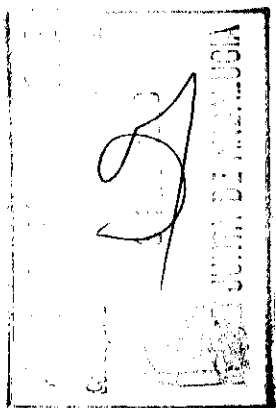
*Retranqueos:* La edificación se retranqueará un mínimo de 3 metros de los linderos de la parcela y de la alineación de la calle. Esta distancia mínima se medirá siempre desde cualquier punto de la fachada, incluidos los salientes, y vuelos por la perpendicular al lindero o a la alineación de la calle.

*Cerramientos de parcela:* La parcela se podrá cercar en la alineación de la calle con una valla que sólo podrá ser opaca hasta una altura de 1,00 m. A partir de esa altura podrá continuarse hasta un total de 2,00 m. con materiales que permitan la transparencia, tales como setos vegetales, verjas, celosías, etc.

En los otros linderos se podrá llegar con otros materiales opacos hasta 1,80 m. y no opacos hasta los 2,50 m.

*Usos:* No se permiten otros usos que los directamente relacionados con el residencial.

*Plazas de aparcamiento:* En el interior de la parcela se crearán plazas de aparcamiento en cuantía no inferior a una por vivienda.



27 OCT. 1992

Si existe zona de vivienda, en planta baja, se deberá dejar bajo el forjado de suelo una cámara de, al menos, 50 cm.

Subzona 3B

Tiene las mismas características de la subzona A, con las siguientes condiciones:

Vivienda aislada    Viv. pareadas

*Parcela mínima:*..... 300 m2                      175m2+175m2

*Máxima ocupación:*.....40 %40%

*Edificabilidad:*0,8 m2/m2    0,8 m2/m2

2.1.4.- Residencial singular

*Tipología:*

-Ordenación de carácter residencial en un volumen u volúmenes dispersos respondiendo a una acción unitaria de edificación y gestión de su uso dentro de una manzana completa o Unidad de Ejecución.

-Las características de este uso pormenorizado son:

*Parcela mínima:*Una manzana completa o Unidad de Ejecución de al menos 3.500 m2.

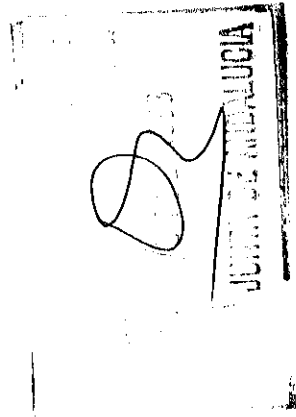
*Máxima ocupación:*..... 25 %

*Altura máxima:*..... B+2 plantas

*Edificabilidad:*..... 0,75 m2/m2

*Retranqueos:* La edificación se retranqueará un mínimo de 3 metros de los linderos de la parcela y de la alineación de la calle. Esta distancia mínima se medirá siempre desde cualquier punto de la fachada, incluidos los salientes, y vuelos por la perpendicular al lindero o a la alineación de la calle.

*Cerramientos de parcela:* La parcela se podrá cercar en la alineación de la calle con una valla que sólo podrá ser opaca hasta una altura de 1,00 m. A partir de esa altura podrá continuarse hasta un total de 2,00 m. con materiales que permitan la transparencia, tales como setos vegetales, verjas, celosías, etc.



27

**Usos:** El uso característico es de Residencial Colectivo, pudiendo abarcar cualquier forma de explotación específica de éste, tanto las usuales (Hotelero, Residencia Comunitaria, Apartotel, etc., como cualquier otra fórmula mixta de gestión unitaria que abarcara usos compatibles al característico en proporción inferior a éste.

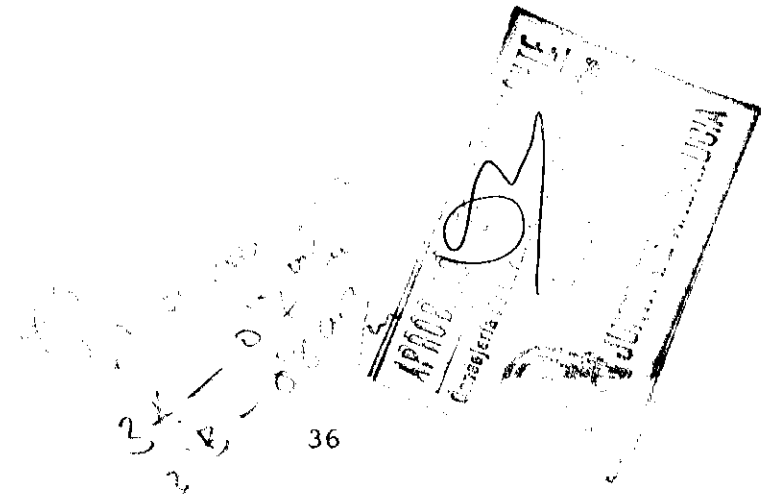
**Plazas de aparcamiento:** En el interior de la parcela o Unidad de Ejecución se crearán plazas de aparcamiento en cuantía no inferior a una por cada 100 m2 edificados.

**USO GLOBAL RESIDENCIAL**

**ESQUEMA RESUMEN DE CONDICIONES URBANISTICAS**

|  | OCUPACION |       | ALTURA | EDIFICABILIDAD | PARCELA MINIMA |   |
|--|-----------|-------|--------|----------------|----------------|---|
|  | P. B      | RESTO |        |                |                |   |
| U<br>S<br>O<br>S<br><br>P<br>O<br>R<br>M<br>E<br>N<br>O<br>R<br>I<br>Z<br>A<br>D<br>O<br>S | 1A        | 100%  | 80%    | 3              | 2,6 m2/m2      | 70 m2 unifam.<br>120 m2 plurifam.         |
|  | 1B        | 100%  | 80%    | 2              | 1,8 m2/m2      | 80 m2. En casco consolidado, la existente |
|  | 2A        | 65%   | 65%    | 2              | 1,3 m2/m2      | 75 m2                                     |
|  | 2B        | 65%   | 65%    | 2              | 1,3 m2/m2      | 75 m2                                     |
|  | 3A        | 35%   | 35%    | 2              | 0,7 m2/m2      | 250 m2 Exenta (150+150)pareada            |
|  | 3B        | 35%   | 35%    | 2              | 0,7 m2/m2      | 300 m2 exenta. (175+175)pareada           |
|  | RS        | 25%   | 25%    | B+2            | 0,75 m2/m2     | Manzana completa A. I. 3.500 m2           |

SUBROTA



2.1.5.- Instalación terciaria.

Exenta

**Tipología:** -Edificación comercial en uno o varios volúmenes distribuidos en una manzana de un mínimo de 2.500 m2 formando un conjunto unitario. -En caso de actuarse por distintos propietarios parcelando un manzana, se deberá aprobar previamente un Estudio de Detalle de ordenación de Volúmenes que marque las directrices del conjunto edificatorio resultante.

**Parcela mínima:**..... 400 m2

**Máxima ocupación:**..... 80 %

**Altura máxima:**..... 2 plantas.

**Edificabilidad:**..... 1,6 m2/m2

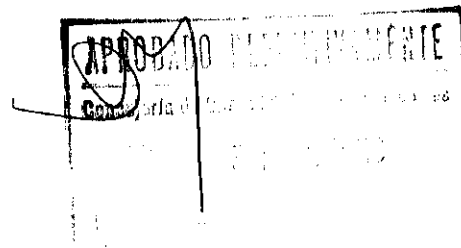
**Retranqueos:** Los que establezca la ordenación de volúmenes para cada manzana o Unidad de Ejecución.

**Usos:** No se permiten otros usos que los de carácter terciario (comercial, comercial-industrial, oficinas, ocio lucrativo, prestaciones de servicios de iniciativa privada, etc.).

**Plazas de aparcamiento:** En el interior de la parcela se crearán plazas de aparcamiento en cuantía no inferior a una por cada 100 m2 construídos.

Integrada

Es toda aquella edificación destinada en su totalidad a usos de carácter terciario inserta dentro de la trama de suelo urbano ya consolidado o semiconsolidado. Las condiciones de ordenación física y aprovechamiento han de ser idénticas a las del uso pormenorizado del suelo en el que se integra, debiendo destinarse la edificación a actividades compatibles con el uso característico de éste.



2.1.6.- Industrial

ORDENANZAS REGULADORAS PARA EL  
POLIGONO INDUSTRIAL "LA UNIDAD".-  
PELIGROS (GRANADA) .

Aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo 19-IX-1.969. Su contenido se asume por estas normas, transcribiéndose a continuación:

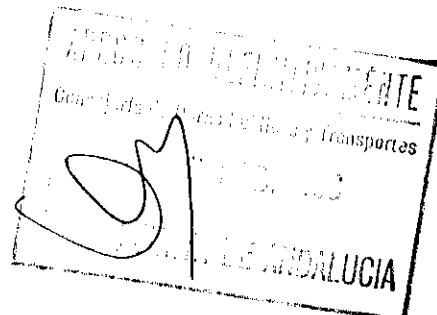
TITULO PRELIMINAR

Artículo 1º.- A efectos de su utilización, el terreno urbano comprendido en los límites del Plan Parcial del Polígono Industrial "LA UNIDAD" se divide en las siguientes zonas:

- 1) Industrial.
- 2) Especial de uso público.
- 3) Verde público.
- 4) Aparcamientos públicos.

Artículo 2º.- La delimitación de cada una de estas zonas es la que figura en el plano de zonificación del Plan Parcial correspondiente en el que se grafían además, en la zona industrial, las particularidades de emplazamiento del edificio de exposiciones.

Artículo 3º.- La indicada delimitación, a efectos de utilización podrá ser modificada mediante la creación de otras zonas nuevas, la variación del perímetro de las actuales o la alteración de la reglamentación del uso posible en cada una de ellas. Dichas modificaciones se sujetarán a lo dispuesto en el artículo 126 del R.D. 1/1992 de 26 de junio, sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.



TITULO I

27 Oct. 1982

CAPITULO I  
PARCELACION

Artículo 4º.-

1.- En la zona industrial la parcela mínima se establece en 1.000 m2., si bien a efectos de su utilización se determinan tres tipos de parcela industrial.

Tipo 1º.- Gran industria: de 10.000 m2 en adelante.

Tipo 2º.- Mediana industria: Entre 3.000 y 10.000 m2.

Tipo 3º.- Pequeña industria: Entre 1.000 y 3.000 m2.

2.- En las demás zonas no existirá limitación mínima de superficie salvo que, por su destino venga impuesta por disposiciones especiales.

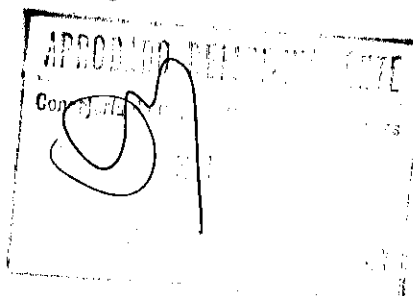
Artículo 5º.-

1.- Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales a las determinadas como mínimas sólo serán divisibles si los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por los propietarios de los terrenos colindantes con el fin de agregarlas a sus respectivas parcelas y formar una nueva.

2.- Las parcelas cuyas dimensiones sean inferiores al doble de la superficie determinada como mínimo en el Plan, sólo podrán dividirse para agregar exceso sobre dicho mínimo, si se adquiriera simultáneamente por el propietario o propietarios de terrenos colindantes con la finalidad indicada en el párrafo anterior.

3º.- No existe limitación para la agrupación de parcelas con el objeto de formar una de mayor cabida. No obstante tal agrupación no exime a la resultante, considerada en su conjunto, de todas las prescripciones de estas Ordenanzas.

4º Construida una parcela, no podrá efectuarse sin previo derribo de la edificación, división o segregación alguna, bien para formar finca independiente, bien para ser agregada a la colindante, si como consecuencia de la misma, la edificación existente en cualquiera de los lotes incumple la distancia mínima que se establece en relación a las alineaciones oficiales o a las lindes de las parcelas.





## CAPITULO II

### ALINEACIONES Y RASANTES

#### Artículo 6º.-

1.- Toda construcción de nueva planta o adición de plantas a otra existente, deberá sujetarse a las alineaciones y rasantes oficiales de la calle de su emplazamiento.

2.- En la zona industrial las edificaciones se retranquearán doce metros del eje de la calzada única o más próxima y tres metros de la medianería (Fig. 1).

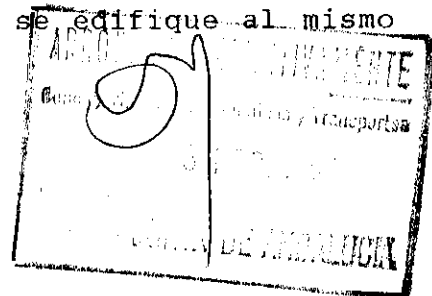
3.- No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, en la zona especial de uso público, las edificaciones se retranquearán catorce metros del eje de la calzada única o más próxima (Fig. 2).

4.- Los linderos de parcelas con zonas de verde público producirán un retranqueo en la edificación de cuatro metros mínimo (Fig. 1).

5.- Las cercas definitivas de los solares se sujetarán a las alineaciones oficiales, conforme a modelo unificado aprobado por el Ayuntamiento de Peligros a propuesta de la Junta Rectora de la Asociación de Propietarios.

Artículo 7º.- Con objeto de asegurar la debida visibilidad en el tránsito, en los cruces de las calles, las edificaciones que se construyan en la esquina o chaflán, deberán dejar libre al menos en la planta baja, el espacio correspondiente al ángulo formado por las normales trazadas a las alineaciones de las calles, consideradas por los puntos de empalme del tramo curvo, con los dos tramos rectos. En dichos espacios libres, podrán situarse columnas de sustentación de las plantas superiores (Fig. 3).

Artículo 8º.- En las parcelas de Tipo III, podrá autorizarse por el Ayuntamiento, previa petición de los propietarios colindantes e informe favorable de la Junta Rectora de la Asociación de Propietarios, la edificación continua de sus respectivas parcelas, es decir, sin retranqueos laterales en su linde común. En tal caso, deberá presentarse anteproyecto de fachadas que una vez aprobado será obligatorio, para ambos propietarios, aún cuando no se edifique al mismo tiempo.



ALTURAS

Artículo 9º.- Para la zona industrial registrarán las siguientes alturas reguladoras máximas:

a) La altura de las edificaciones en la línea de retranqueo obligatorio de calle con calzada desdoblada, será como mínimo de 13 m. En las calles de calzada única la altura mínima exigida en la línea de retranqueo es de 10 metros.

b) El perfil superior de las edificaciones en todo plano vertical normal a la alineación de cada una de las calles, quedará limitado por las siguientes líneas rectas: Una horizontal a 24 metros de altura sobre la alineación de la calle, y dos rectas inclinadas 45º una ascendente y otra descendente, trazadas desde el punto del plano que encontrándose en la vertical de la línea de retranqueo, tiene una altura sobre la misma, especificada en el apartado a) de este artículo (10 m. en calle de calzada única y 13 m. en calle de calzadas separadas). La zona comprendida entre la vertical de dicho punto y la línea inclinada descendente podrá contener cuantos elementos resistentes u ornamentales se encuentren en la zona cubierta por el perfil superior de la edificación.

c) Las construcciones auxiliares que se definen en el Art. 19 no estarán sujetas a la limitación de altura. No obstante, cuando excedan del doble de la altura reguladora máxima de los edificios deberá justificarse su necesidad. Esta excepción no alcanza a las chimeneas industriales, cuyas alturas se ajustarán a lo establecido por las Ordenanzas Municipales.

2.- Las edificaciones, en zonas verde público o aparcamientos públicos podrán ser de una sola planta y una altura máxima de 6 m.

3.- La zona especial de uso público no tendrá limitación alguna en altura.

Artículo 10º.- La altura mínima obligatoria en la edificación de fachada será la correspondiente a una planta.

Artículo 11º.- Las alturas reguladoras máximas y mínimas se contarán a efectos de estas Ordenanzas, en la vertical de la cara externa de la pared de fachada hasta la línea de arranque de la cubierta y con arreglo a lo dispuesto en los artículos siguientes:

27 Oct 1992

1.- Para los edificios de frente a una sola vía, si la rasante de calle, tomada en alineación oficial, es tal que la diferencia de niveles entre el centro de la fachada y el punto de cota más elevado de dicha rasante, en el trozo correspondiente a la mencionada fachada, es menor de 0,60 m., la altura reguladora máxima se tomará en el eje de la fachada a partir de la rasante de la acera en este punto (Fig. 9).

2.- Si por el contrario esta diferencia de niveles es mayor de 0,60 m. la mencionada altura se tomará a partir de 0,60 m., por debajo del punto de cota más elevado de la rasante en la porción antes indicada (Fig. 10).

3.- Cuando la aplicación de esta regla dé lugar a diferencias de elevación de altura reguladora máxima sobre la rasante de la acera entre determinados puntos de la fachada, superiores a tres metros, se considerará la tal fachada dividida en dos tramos necesarios para que ello no suceda (Fig. 11).

4.- Cuando se trate de edificios con frente a dos o más vías de igual anchura formando esquina o chaflán, si se proyecta dar al edificio la misma altura, se operará con el conjunto de fachadas desarrolladas como si fuera una sola en igual forma que la prevista en el artículo anterior (Fig. 12 y 14).

5.- Si por el contrario, dada la rasante de las calles se prefiere o resulta obligado en méritos de los establecidos en el apartado anterior, dar al edificio distintas alturas podrán considerarse subdivididas las fachadas en dos o más secciones y se operará con ellas independientemente, con arreglo a lo regulado en dicho apartado (Fig. 13 y 14).

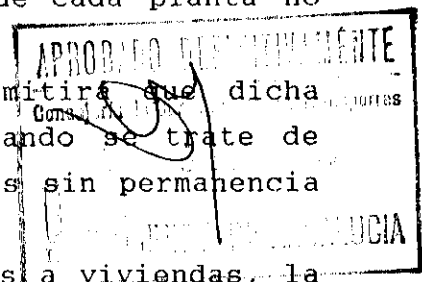
6.- Para los edificios con frente a dos o más vías, que no formen esquina ni chaflán, el plano regulador de alturas máximas será el de cota inferior de los planos reguladores que resultasen en la misma parcela por aplicación de los artículos anteriores (Fig. 15-16)

#### Artículo 12º.-

1.- La altura inferior de cada planta no podrá ser inferior a 2,70 metros.

2.- No obstante se permitirá que dicha altura libre quede reducida a 2,50 m., cuando se trate de locales semi-sótanos, destinados a almacenes sin permanencia de personal.

3.- En locales destinados a viviendas, la altura libre mínima será de 2,50 metros.



Artículo 13º.- Podrán construirse sótanos o semi-sótanos, siempre que no se utilicen como locales de trabajo.

27 OCT. 1992

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

CAPITULO IV

SUPERFICIES EDIFICABLES. EDIFICACIONES PRINCIPALES Y AUXILIARES.

Artículo 14º.- En la zona industrial la superficie máxima edificable alcanzará la totalidad del solar, deducidos los espacios libres, motivados por retranqueos obligatorios establecidos por estas Ordenanzas.

Artículo 15º.- En la zona espacial de uso público las superficies máximas edificables, vendrán reguladas por el artículo 6º-3.

Artículo 16º.- En la zona verde pública solo podrán levantarse edificaciones que no rebasen el 5% de la superficie de la parcela excepción hecha de las destinadas a instalaciones deportivas, que no estarán sujetas a limitaciones.

Artículo 17º.- A efectos de estas Ordenanzas, las edificaciones a levantar en la zona industrial se clasifican en principales y auxiliares.

Artículo 18º.- La superficie construida destinada a naves de fabricación o almacenaje no tiene otra limitación que la derivada de los retranqueos y de la destinada obligatoriamente a espacios de aparcamientos.

Artículo 19º.-

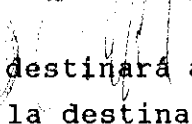
1.- Son construcciones auxiliares todas aquellas de tal carácter necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, etc.

2.- Su emplazamiento, forma y volúmenes, serán libres previa justificación de su adecuación y siempre que no desentonen del conjunto medio en que estuvieran situadas. En todo caso, se evitarán efectos discordantes objeto de obtener el conjunto que corresponde a un complejo industrial de agradable aspecto.

3.- Las construcciones auxiliares, se hallarán situadas en el interior de las parcelas a una distancia mínima de 20 metros de los ejes de cada una de las calles.

4.- No obstante, en casos especiales, podrá autorizarse la ubicación de las construcciones auxiliares, en la superficie normalmente edificable de la parcela, siempre que se cumplan las condiciones de estética.

27 OCT 1992



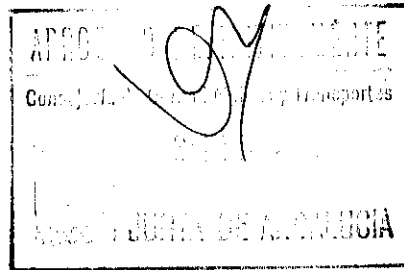
Artículo 20º.- Dentro de cada parcela se destinará a aparcamientos una superficie no inferior al 10% de la destinada en planta a naves de fabricación y almacenaje.

Artículo 21º.- Cuando en la zona edificable de una parcela se construyan varios edificios que no se hallen adosados, la separación mínima entre ellos, será de 5 metros.

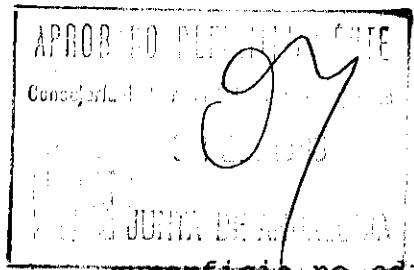
Artículo 22º.-

1.- Las parcelas, cuando los programas de desarrollo de las instalaciones industriales lo exijan, podrán ser edificables parcialmente, destinando el resto a zona de reserva para sucesivas ampliaciones, pero en todo caso deberá construirse como mínimo el 25% de la superficie máxima edificable y sujetarse a todas las normas y porcentajes señalados en estas Ordenanzas.

2.- Se entenderá como superficie mínima edificable a efectos del cálculo del 25% la suma de los metros cuadrados de edificación en planta, incluidos los patios al descubierto.



27 OCT 1974



PATIOS

Artículo 23º.-

1.- Se entenderá por patio de parcela la superficie no edificada situada dentro de la zona edificable y destinada a permitir la ventilación o iluminación de las dependencias del edificio.

2.- Los patios cubiertos o cerrados que se establezcan para la ventilación o iluminación de locales de trabajo o viviendas, deberán cumplir la condición de que se pueda inscribir un círculo en él de igual diámetro a la altura del más alto de los edificios que lo limitan.

3.- Si los patios se establecen para la iluminación y ventilación de los locales de almacenaje y aseos, podrá reducirse el diámetro a la mitad de la señalada en el apartado anterior.

4.- En ningún caso, el diámetro de los patios o parcelas será inferior a 4 metros.

Artículo 24º.-

1.- Podrán establecerse chimeneas de ventilación o patinejos para ventilar exclusivamente los cuartos de baño y aseos, cuyos locales podrán prescindir de la ventilación directa a patios.

Artículo 25º.- En los proyectos de adición de planta en edificios ya construidos, se exigirán cumplimiento de una de las condiciones siguientes:

1.- Que la superficie de los patios del edificio existente con permiso concedido, en relación a la altura que alcanzará después de su ampliación, cumpla las disposiciones de estas Ordenanzas, o que se reforme para que las satisfaga.

2.- Que se adopte para los patios de la parte que constituya la ampliación en altura, una superficie al menos de 20% superior a la que correspondería a los mismos patios, con arreglo a las disposiciones de estas Ordenanzas, si el edificio en su conjunto fuera de nueva construcción.

Artículo 26º.- No se permitirá reducir la superficie mínima de los patios interiores con galería, voladizos ni salientes de ningún género.

Artículo 27º.-

1.- Los patios podrán cubrirse con claraboyas siempre que se deje un espacio periférico libre, sin

27 Oct. 1992

cierre de ninguna clase entre la parte superior de las paredes del patio y la claraboya, cuya superficie sea por lo menos un 20% superior a la del patio.

2.- Los patios sin cubrir habrán de poseer en su punto más bajo, un desagüe provisto del sifón correspondiente.

**Artículo 28º.-**

1.- Los paramentos de los patios que sean visibles desde la vía pública, deberán tratarse como fachadas.

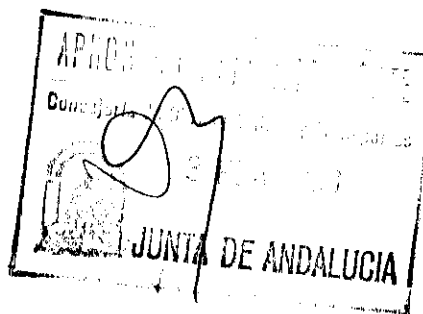
2.- Las paredes de los patios y patinejos deberán mantenerse limpias y de buen aspecto a cuyo efecto la propiedad deberá ejecutar periódicamente las obras de conservación que sean necesarias.

**Artículo 29º.-**

1.- En el supuesto previsto en el artículo 8º, se admitirán patios mancomunados, entendiéndose por tales, aquellos cuya superficie pertenezca a la edificable de dos fincas contiguas y que sirvan para dar luz y ventilación a las mismas.

2.- Será indispensable a los efectos de las presentes Ordenanzas que dicha mancomunidad de patios, se establezca, por escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad.

3.- Los patios mancomunados deberán cumplir todas las prescripciones de estas Ordenanzas para los patios de parcela.





SECRETARÍA DE FOMENTO Y TRANSPORTES  
ESTADO DE GUATEMALA  
27 OCT. 1964  
16.000

CAPITULO VI

FACHADAS Y VUELOS SALIENTES

Artículo 30º.- Tendrán la consideración de fachadas todos los frentes de los edificios visibles desde la vía pública y las medianerías, aún cuando los edificios que delimiten sean susceptibles de ampliación.

Artículo 31º.-

1.- En la zona industrial, se autorizan los vuelos salientes de cornisas, aleros e impostas, sobre la alineación de la fachada y que formen parte integrante de la composición del edificio, siempre que el vuelo no sea mayor de 1,-- metro respecto a la línea de edificación definida por los retranqueos establecidos.

2.- No obstante, en dicha zona industrial, se permitirán aleros volados o marquesinas en planta baja con un vuelo no superior a 2,50 m. con respecto a la línea de retranqueo de fachada y una altura comprendida entre 2,50 y 4 metros respecto a la rasante de la acera.

3.- Se exceptúan los toldos plegables.

4.- En las edificaciones en zonas especiales de uso público las fachadas y vuelos, serán reguladas por Ordenanzas Especiales.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
Secretaría de Fomento y Transportes  
SECRETARÍA DE FOMENTO Y TRANSPORTES

27 OCT. 1982

CERCAS

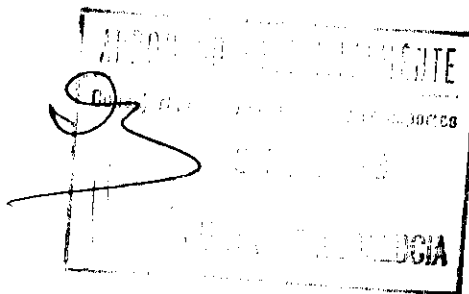
Artículo 32º.-

1.- Los cerramientos a calles y medianerías hasta la línea de retranqueo de las edificaciones proyectadas en zona industrial serán construidas por la Junta de Compensación del Polígono, o en su caso, por la Asociación de Propietarios, y su costo, será satisfecho por el adjudicatario de la correspondiente parcela.

2.- Los restantes cerramientos medianeros tipificados, serán costeados por los propietarios colindantes correspondientes a la Junta de Compensación o a la Asociación de Propietarios que la sustituya, el reparto del costo entre ambos.

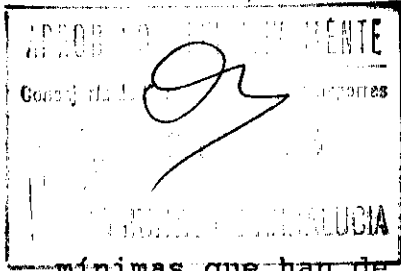
3.- Estos cerramientos se construirán en el plazo de un año como máximo a partir del momento en que la parcela cuente con los elementos mínimos de urbanización. Transcurrido dicho plazo se efectuará por la Junta de Compensación o la Asociación de Propietarios que la sustituya, con cargo al Propietario de la parcela beneficiada.

Artículo 33º.- Los cerramientos de fachada en zona industrial que sean construidos por la Junta de Compensación, tendrán una altura máxima de 0,50 m. Los respectivos propietarios podrán completarlos si lo desean hasta 1,50 m. como máximo a base de materiales no macizos, tales como rejas, vallas de madera, rejillas metálicas, setos vegetales, etc. y este tipo de cerramiento complementario, deberá formar parte del Proyecto de edificación y estará por tanto sujeto a la oportuna licencia.



TITULO II

27 OCT. 1982



CAPITULO I

ORDENANZAS DE HIGIENE DE LA EDIFICACION

Artículo 34º.- Las condiciones higiénicas mínimas que han de reunir los locales destinados a industrias y oficinas serán los prevenidos en la Ordenanza general de Seguridad e Higiene en el Trabajo, O. M. de 9 de marzo de 1971.

Artículo 35º.- Los locales destinados a industria en los cuales existen puestos de trabajo, deberán reunir las condiciones y dimensiones siguientes mínimas:

Superficie del local: 6 metros cuadrados.

Cubicación por puesto de trabajo: 5,4 metros cúbicos.

Superficie por puesto de trabajo: 2 metros cuadrados.

Dimensión mínima de pasillos y accesos: 1 metro.

Artículo 36º.- Las dimensiones mínimas de cualquier local destinado a oficinas será:

Superficie del local: 6 metros cuadrados.

Volumen del local: 16,2 metros cúbicos.

Artículo 37º.- Si los locales destinados a industrias y oficinas en los cuales existen puestos de trabajo se han de iluminar y ventilar directamente, la superficie de los huecos será como mínimo (1/8) un octavo de la superficie del local. Quedan permitidas las industrias proyectadas para trabajar en régimen permanente de iluminación o ventilación artificiales. Se permite para los aseos el empleo de chimeneas de ventilación, siendo la superficie mínima de los huecos de estas chimeneas de 0,25 metros cuadrados.

Artículo 38º.-

1.- Los edificios dispondrán de los servicios sanitarios proporcionales al censo laboral de la industria u oficina.

2.- Serán independientes para cada sexo y se hallarán claramente diferenciados por indicaciones adecuadas.

3.- Dispondrán como mínimo de W.C. por cada 10 trabajadores o fracción del mismo sexo. Caso de disponer de urinarios en los departamentos para hombres, podrán disminuirse en una unidad los W.C. resultantes del cálculo anterior

27 OCT. 1992

(excepto en el caso de 10 trabajadores o fracción). Los W.C. estarán instalados en piezas independientes de un metro cuadrado como mínimo.

4.- Dichos servicios deberán estar dispuestos de forma que no tengan acceso directo desde los locales de trabajo, sino a través de un local o habitación intermedia que podrá utilizarse para la colocación de lavabos. El número de lavabos para cualquier industria u oficina será como mínimo de 1 por cada siete trabajadores o fracción. Si los lavabos fueran de forma colectiva, 0,50 m. por plaza.

5.- Las industrias dispondrán como mínimo de una ducha por cada diez individuos o fracción, no pudiendo tener acceso directo desde el local de trabajo.

Artículo 39º.-

1.- Todos los locales de la industria, incluso los destinados a acceso y otros servicios, deberán tener un solado liso antideslizante o impermeabilizante rematado en su unión con los muros mediante un zócalo, también impermeable de 15 cm. de altura como mínimo. Estos pisos tendrán inclinación suficiente para que el agua de baldeo corra hacia los desagües si los hubiera.

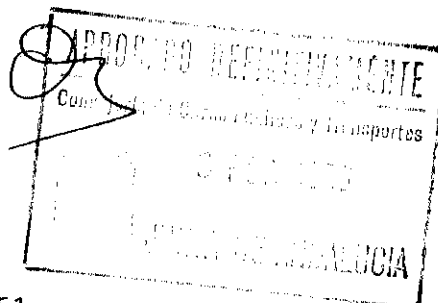
2.- Cuando se dispongan instalaciones que puedan causar humedades, deberá asegurarse la impermeabilización del suelo y de los paramentos de los locales correspondientes, dotándose un zócalo de 1,50 mts. de altura.

Artículo 40º.-

1.- Las aguas negras procedentes de viviendas, oficinas o industrias se recogerán y canalizarán por tuberías impermeables y ventiladas hasta la acometida de alcantarillado del Polígono.

2.- Las aguas pluviales recogidas en cada parcela no podrán ser vertidas al exterior, sino canalizadas como las aguas negras.

Artículo 42º.- Toda edificación dispondrá de una instalación de agua corriente con acometida a la red general de abastecimientos de agua del Polígono.



27 OCT. 1962

CAPITULO II

DEL PROCESO INDUSTRIAL

Artículo 43º.- De acuerdo con el Decreto 2414/1961 de 30 de noviembre sobre actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas y sus posteriores modificaciones serán preceptivas las concentraciones máximas permitidas en el ambiente interior de las explotaciones industriales que a continuación se indican: (la relación de sustancias expresadas en mgms por m3 se encuentra, para quien pueda interesarle, en las oficinas de A.S.E.G.R.A.).

Artículo 44º.- Las concentraciones máximas permitidas en los humos vertidos a la atmósfera medidos en la boca de las chimeneas en función del tamaño de las partículas en suspensión y la altura H de la misma son las siguientes:

a) materias inertes.

TAMAÑO DE LAS PARTICULAS      CONCENTRACION MAXIMA MG/M3

Menor de 50 micrones      32/50  
Mayor de 50 micrones      ;025 X B2/50

b) materias nocivas.

No se admiten.

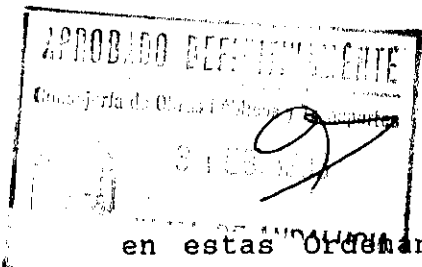
Artículo 45º.- No se permite el vertido a la red general de alcantarillado del Polígono, de aceite, grasas o combustibles líquidos, debiendo en caso de la existencia de estos productos proveer medidas correctoras adecuadas.

Artículo 46.- Al arroyo Juncaril se verterán solamente las aguas pluviales. Las aguas residuales propiamente dichas, convenientemente canalizadas a través de la red de alcantarillado, se llevarán hasta el colector general para su depuración.

Artículo 47.-

1.- Se permiten los ruidos siempre que los producidos por una determinada industria no superen los 50 decibelios medidos éstos en el eje de la calle contigua a la parcela industrial que se considere.

2.- Toda la maquinaria deberá ser montada en el interior de las industrias con el empleo de fundaciones dimensionadas adecuadamente y provistas de los aislamientos antivibratorios necesarios para evitar toda trepidación.



27 OCT. 1978

### TITULO III

#### ORDENANZAS DE USO

Artículo 48º.- A los efectos de lo dispuesto en estas Ordenanzas, los usos de que son susceptibles las edificaciones, se clasifican en los siguientes grupos:

- a) Uso de industria.
- b) Uso de garaje.
- c) Uso de almacén.
- d) Uso de comercio y oficinas.
- e) Uso público, cultural y deportivo.
- f) Uso de vivienda.
- g) Uso de establecimiento

#### Artículo 49º.-

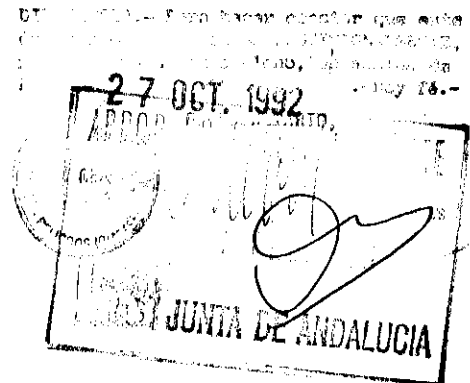
1.- El uso industrial se permite en todo el polígono con excepción de las zonas clasificadas como especiales de uso público, crear público y de aprovechamientos públicos.

2.- El uso de industrias no tendrá otras limitaciones que las derivadas de las Normas de estas Ordenanzas, de la Reglamentación de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, aprobada por Decreto de 30 de noviembre de 1.961, del Reglamento de aparatos elevadores aprobado por O.M. (B.O.E. de fecha 3 de febrero de 1.978, y 10 de mayo de 1979), del Reglamento Electrotécnico de baja tensión aprobado por Decreto 2413/1973 de 20 de septiembre y demás disposiciones de carácter general que regulen la materia.

3.- Se admitirán las industrias clasificadas como molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, siempre que se adopten las medidas correctoras para suprimir la causa de su clasificación, que se determinan en las Ordenanzas Higiénicas.

4.- En todo caso, se prohíbe en todos los terrenos del Polígono la instalación de industrias peligrosas cuya clasificación como tales se deba a:

- a) Fábricas de almacenes de explosivos en los límites señalados para su clasificación especial.
- b) Fábricas y almacenes de productos inflamables.
- c) Industrias de importancia militar.



d) Industrias relacionadas con el empleo de energía nuclear o atómica o material radioactivo.

e) Cuadras u otra clase de recintos para animales.

5.- Todas las demás industrias son libres y no tienen limitación de superficie ni de potencia y se ubicarán en una de las tres zonas que figuran en el plano de zonificación.

Artículo 50º.- Se permite el uso de garaje en todo el suelo del polígono.

Artículo 51º.-

1.- Se permite el uso de almacén en toda la zona industrial.

2.- El uso de almacén independiente de un proceso industrial comportará la posibilidad de instalación de los correspondientes anexos de oficinas comerciales.

Artículo 52º.- Se permite el uso comercial y de oficinas, exclusivamente como anexo de la explotación industrial y siempre que esté relacionado directamente con el proceso industrial de la planta en funcionamiento.

Artículo 53º.-

1.- En la zona clasificada de especial de uso público cuyos terrenos serán de propiedad de la Junta de Compensación o Asociación de Propietarios que la sustituya, se permite usos públicos, culturales y deportivos, que, conforme a un programa de necesidades específico, desarrolle la Asociación de Propietarios.

2.- Los indicados usos se concentrarán en edificios destinados a centros de formación profesional acelerada, administración del Polígono, servicios públicos de comunicaciones, correos y telégrafos, estaciones de servicios, pabellón de exposiciones, viviendas para el personal administrativo, de vigilancia, custodia, etc., cantinas, cafeterías, comedores comunales, economato, almacenes y talleres de reparación común, campos de juego y deportes, piscinas y demás análogos.

3.- Todas las instalaciones situadas en zonas especiales de uso público serán propiedad de la Asociación y en su consecuencia serán regidas y administradas por la misma en la forma que establezcan sus Estatutos.

Artículo 54º.-

27 OCT. 1992

1.- En las parcelas industriales se permitirá como máximo la construcción de tres viviendas en cada parcela de Tipo II y una sola en las de Tipo III.

2.- Dichas viviendas estarán destinadas preceptivamente para uso del personal encargado de la vigilancia, custodia y conservación de las instalaciones industriales.

3.- Las viviendas se considerarán como construcciones accesorias dentro de cada industria, y podrán formar parte de los edificios representativos o en edificaciones independientes, pero en ningún caso se permitirá que se hallen situadas o adosadas a los edificios destinados a fabricación o almacenaje.

4.- Las viviendas tendrán una superficie mínima de 70 m<sup>2</sup>.

Artículo 55º.- Los establecimientos podrán ser de uso público o privado.

Artículo 56º.-

1.- Los estacionamientos de uso público tendrán la consideración de red viaria y se considerarán como tales.

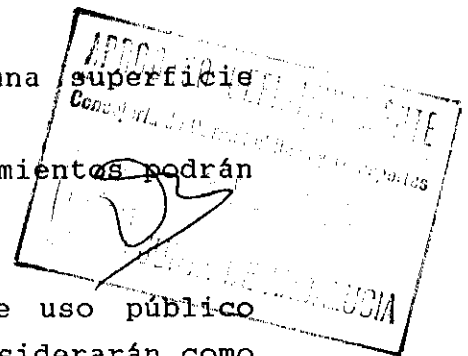
2.- Aún cuando tenga la condición de establecimiento público, la Asociación de Propietarios, previa aprobación del Ayuntamiento, podrá establecer el pago de derechos a los usuarios para cubrir los gastos de vigilancia y conservación de los establecimientos.

Artículo 57º.-

1.- Los establecimientos de uso privado se ubicarán en las parcelas destinadas a uso industrial y serán obligatorios al menos en una superficie equivalente a la décima parte de la superficie construida en la planta.

2.- Estos estacionamientos podrán situarse en el espacio libre entre la vía pública y la alineación de fachada o en el interior de las parcelas en comunicación con la vía pública.

Artículo 58º.- Los accesos de las parcelas a la vía pública destinados al paso de vehículos serán exclusivamente los que determine la Junta de Compensación o Asociación de Propietarios. Estos accesos podrán ser modificados en número y posición, siendo de cuenta del solicitante los gastos que originen por este motivo en calzada, bordillo, acera, zona verde, servicios, etc.





27 OCT 1952

#### TITULO IV

##### ORDENANZAS DE ESTETICA

###### Artículo 59º.-

1.- La composición estética será libre, pero habrá de adoptarse al ambiente que corresponda a un conjunto industrial moderno y de calidad.

2.- Deberá exigirse a los proyectos sometidos a licencia municipal el cumplimiento de la Normativa vigente en cuanto a protección contra el fuego, actividades insalubres, nocivas o molestas, aislamiento acústico y térmico, y cualquier otra de obligado cumplimiento ligado a la actividad.

###### Artículo 60º.-

1.- Todas las fachadas, sean de naves industriales, almacenes o edificios representativos, deberán tratarse de acuerdo con los actuales conceptos del estilo arquitectónico industrial y de mantener la debida calidad que dentro de los edificios fabriles es exigible en un Polígono de nueva creación.

2.- Los edificios destinados a viviendas caso de ser construidos en fachada, deberán armonizar con el resto de las edificaciones propiamente industriales.

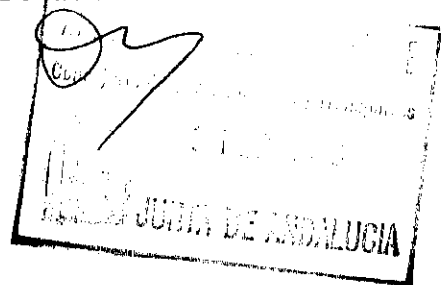
Artículo 61º.- En los casos en que la parcela tenga fachada a dos o más vías públicas se mantendrá el mismo principio establecido en el artículo anterior.

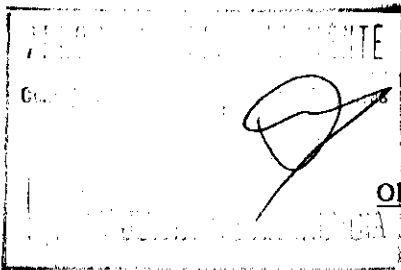
Artículo 62º.- Quedan prohibidos los elementos estilísticos incompletos, acabados de fachadas sin revestimiento o elementos provisionales de cubrición.

Artículo 63º.- Se admiten los elementos prefabricados, aceptados por las Normas de buena construcción.

Artículo 64º.- Se prohíbe el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadera textura y aspecto.

Artículo 65º.- Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores. En todo caso los rótulos empleados se realizarán a base de materiales inalterables.





DILIGENCIA.- Para hacer constar que esta  
ordenanza fue aprobada por el Ayuntamiento,  
en sesión de fecha 27 de Octubre de 1992.  
19.-

27 OCT, 1992

## TITULO V

### ORDENANZAS DE SEGURIDAD

#### Artículo 66º.-

1.- Todo edificio habrá de reunir, con sujeción a las disposiciones generales, las condiciones de solidez que la estética requiera, bajo la responsabilidad del Director Facultativo de las Obras.

2.- Esto, no obstante, el Ayuntamiento podrá comprobar en todo momento las indicadas condiciones de solidez y ordenar cuantas medidas estime convenientes para su efectividad, sin que a pesar de ello, represente obligación para él de ningún género.

Artículo 67º.- El constructor de obras es responsable de cualquier daño que ocurra por omisión de las prescripciones de las Ordenanzas, o por no haber observado las reglas de arte, o por haber desoído los consejos de la prudencia en cuestión de seguridad.

Artículo 68º.- Siempre que un edificio se provea de pararrayos se colocará éste en las debidas condiciones para lograr la perfecta conducción, quedando prohibido efectuarla por las tuberías.

Artículo 69º.1.- Será obligatorio instalar en cada parcela, con acceso fácil desde la vía pública, una boca de riego (Hidrante) de incendios cada 10.000 m<sup>3</sup>. edificados, con un mínimo de dos por fachada. Estas bocas serán de 45 mm. de diámetro como mínimo y con rosca normalizada del mismo tipo que la adoptada para las bocas de riego o incendios de la red viaria.

2.- Cuando de acuerdo con lo establecido en el Artículo 8º se construyan edificaciones adosadas pertenecientes a parcelas distintas, deberá disponer entre ellas el correspondiente muro cortafuegos, según las prescripciones de Servicios de extinción de incendios del Polígono Industrial.

Artículo 70º.- Además de las Normas prevenidas en estas Ordenanzas, los propietarios o usuarios por cualquier título de las instalaciones industriales emplazadas

27 OCT. 1982

TITULO VI

INTERVENCION EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO

Artículo 71º.-

1.- Se requiere previa licencia municipal para reparcelar terrenos, efectuar movimiento de tierras, cortar árboles y arbustos, levantar nuevas construcciones y ampliar o modificar las estructuras, la distribución o el aspecto exterior de las existentes, utilizar por primera vez los edificios, modificar objetivamente el uso de los mismos, demoler las construcciones, colocar carteles de propaganda visibles desde la vía pública, y en general realizar cualquier acto urbanístico no aceptado.

2.- Se exceptúan del permiso previo municipal:

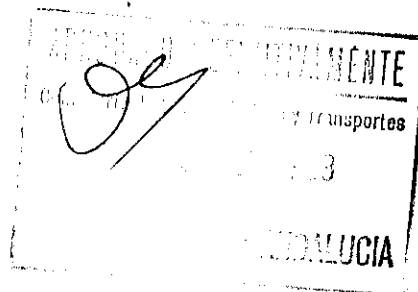
a) las cercas provisionales.

b) Los movimientos de tierra en el interior del solar, que no indiquen la apertura de cimientos, la excavación de sótanos, ni la destrucción de jardines.

c) Las obras interiores que no supongan cambios en las aperturas, paredes, pilares y techos, ni en la distribución interior del edificio.

3.- En todos los casos exceptuados de licencia el propietario, el empresario de las obras o el técnico director de las mismas deberá, antes de iniciarlas, dar cuenta al Ayuntamiento, que le libraré el correspondiente enterado.

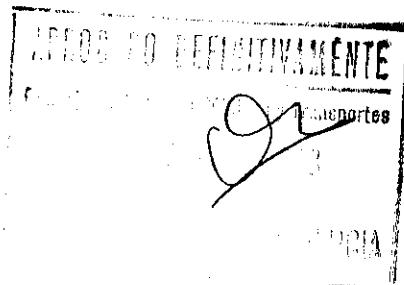
Artículo 72º.- Las licencias, en todo caso, se considerarán otorgadas salvo derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero.



TITULO VII

DE LA JUNTA O ASOCIACION DE PROPIETARIOS

Artículo 73º.- Los correspondientes Estatutos de la Asociación de Propietarios incluirán los preceptos pertinentes para la realización de los cometidos propios de la Asociación en orden a centros comunales, espacios libres y red viaria y a las cargas que deberán levantar los propietarios del Polígono a través de la Asociación para el cumplimiento de dichos fines.



- Subzona Polígono JUNCARIL:

ORDENANZAS REGULADORAS PARA EL  
POLIGONO INDUSTRIAL "JUNCARIL".-  
PELIGROS (GRANADA).

ANEXO A LAS ORDENANZAS REGULADORAS DEL POLIGONO JUNCARIL

Como complemento a las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial aprobado, se regulan los siguientes aspectos:

(1) 1.- *Categoría de industria*

Una vez definidas las tres categorías de industria, se indica lo siguiente:

- La parcelación resultante en el Plano de Zonificación, es únicamente a título indicativo.

(2) 2.- *Segregación de parcelas*

Para posibilitar las reparcelaciones que surjan, de acuerdo con las necesidades de cada momento, se deben cumplir los siguientes requisitos:

- Será preceptivo la presentación de un ESTUDIO DE DETALLE que contemple los siguientes apartados:

a) En el caso de que sea necesario, se proyectarán las vías de servicio interior necesarias para proporcionar acceso a las nuevas parcelas, cuya ordenación concreta se establezca. Se permitirá que estas vías de acceso enganchen por sus extremos con distintas calles del polígono.

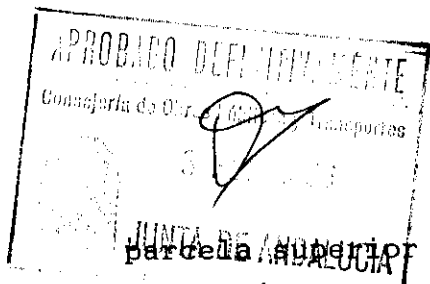
b) Dado que la industria de III Categoría permite que las edificaciones estén adosadas tanto en sus límites traseros como laterales se organizarán grupos de parcelas de industria pequeña o ligera, de forma que la suma de sus superficies brutas no exceda a cinco mil metros cuadrados.

c) Los retranqueos aplicables a estos GRUPOS de parcelas serán los siguientes:

FACHADA

A viario del Plan Parcial.- Se mantendrá como mínimo el de la parcela originaria.

A viario de acceso.- Como mínimo cinco metros.



27 OCT. 1992

1.- *Categoría de Industria*

I) Industria grande con superficie de parcela superior a 10.000 m<sup>2</sup>. Posibilidad de varios accesos y aparcamientos en el interior de las parcelas.

II) Industria media con superficie de parcela comprendida entre 5.000 a 10.000 m<sup>2</sup>. Un único acceso y aparcamientos en el interior de la parcela.

III) Industrias ligeras con superficies de parcelas inferiores a 5.000 metros cuadrados. Un único acceso y sin aparcamientos en el interior. Cuando no sean colindantes en sus límites traseros a otras parcelas pueden tener un acceso de servicio además del principal.

2.- *Segregación de parcelas*

(1) Ver anexo.

Se establece como parcela mínima indivisible la de 250 m<sup>2</sup>, pudiendo el Servicio correspondiente de la Gerencia subdividir parcelas, respetando la limitación anterior.

3.- *Agrupación de parcelas*

(2) Ver anexo.

Se permite el agrupamiento de parcelas para formar una de mayores dimensiones.

La agrupación no exime del cumplimiento de todas las prescripciones establecidas en las presentes Ordenanzas.

4.- *Composición de las parcelas*

Dentro de las parcelas se establecen los siguientes criterios de composición:

a) Edificios para naves de fabricación o almacén.

b) Bloques representativos.

c) Espacios libres para aparcamientos.

d) Construcciones accesorias.

a) Edificios para naves de fabricación o almacenaje.

La superficie a dedicar a estos edificios no tiene limitación, siempre que, en cualquier caso, se aseguren

los porcentajes establecidos en el apartado b) y siguientes de la presente Ordenanza.

b) Bloques representativos

Comprenden los destinados a despachos, oficinas, salas de recepción y conferencias, laboratorios de investigación y, en general, todos los que, dependiendo administrativamente de la industria, no se dediquen a procesos de fabricación.

Los bloques representativos tendrán como máximo 10,00 m. de profundidad en el caso de que se hallen adosados a naves u otros edificios y 15,00 m. en el caso de que sean exentos con iluminación por ambas bandas.

c) Espacios libres para aparcamientos

La superficie libre destinada para aparcamientos previstos dentro de cada parcela no será inferior al 10% de la superficie en planta destinada a las naves de fabricación y almacenaje, incluidas en el apartado a).

Quedan excluidas de esta norma las industrias pequeñas pertenecientes a III categoría, en las cuales se considerará suficiente, a fines de aparcamientos, la zona de retranqueo, dispuesta en la Ordenanza nº 7.

d) Construcciones accesorias

Son todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, viviendas, etc.

Su emplazamiento, forma y volumen son libres siempre que estén debidamente justificados y responda a un diseño acertado.

La altura de las chimeneas será como mínimo  $H=1,5$  h. siendo h la altura del edificio vecino más alto.

5.- *Espacios comunes*

Corresponden a:

- a) Espacios libres.
- b) Centros comunales.
- c) Red viaria.

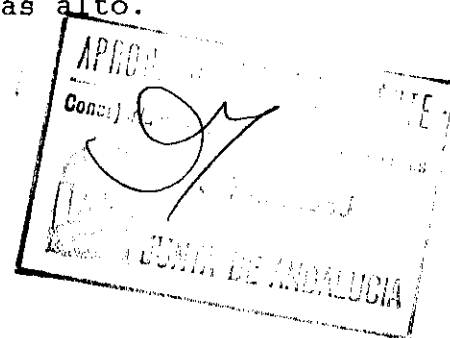
(5) Ver anexo.

a) Espacios libres: A ellos pertenecen las zonas verdes de uso público.

Queda prohibida la edificación sobre los mismos.

Se permite el paso de tendidos aéreos de conducción eléctrica.

27 OCT. 1992



27 OCT. 1992

Su cuidado y mantenimiento correrán por cuenta de la Administración del polígono.

(5) Ver anexo.

b) Centros comunales: Corresponden a las zonas reservadas a edificios de carácter administrativo, deportivo o cultural.

Los centros comunales son de uso público, si bien se prohíbe construir en ellos cualquier edificación ajena a las necesidades propias del polígono.

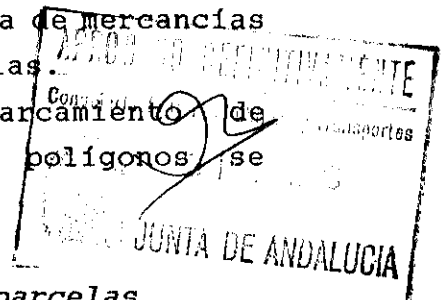
El uso comercial se reducirá exclusivamente a establecimientos dedicados a exposición y venta de productos industriales y a los destinados a estanco, venta de periódicos, farmacia y cafetería.

Quedarán ubicados en el recinto reservado a centros administrativos.

c) Red viaria: Salvo en casos excepcionales debidamente justificados queda prohibido el estacionamiento en las vías públicas de tráfico.

Las operaciones de carga y descarga de mercancías deberán efectuarse en el interior de las parcelas.

Únicamente se permite el aparcamiento de vehículos en los espacios que dentro del polígono se establezcan a este fin.



#### 6.- Edificación parcial de parcelas

Cuando, con arreglo a los programas de desarrollo, de las diferentes industrias, no sea necesario para éstas edificar íntegramente el área completa de las parcelas, las empresas interesadas podrán optar por la edificación parcial de las mismas; pero en cualquier caso deberán cubrir el 30% en planta, de los m<sup>2</sup> de la parcela, una vez deducidas las zonas correspondientes a los retranqueos en fachadas y colindantes y atenerse a los porcentajes señalados en los apartados de la Ordenanza 4ª y a todas las normas y prescripciones de las restantes.

#### 7.- Composición de los frentes de fachada

Los frentes de fachada de las parcelas se ajustarán en sus alineaciones al Plano de Urbanización del Proyecto del polígono, ateniéndose a las siguientes normas:

a) Los bloques representativos deberán ubicarse junto a la vía de acceso de la parcela, con su fachada principal dentro de la alineación establecida.



27 OCT 1974

Frontalmente, los bloques representativos se retranquearán 10 m., como mínimo, contados a partir de la alineación prevista en las industrias de I categoría y 5,00 m. en las restantes.

Las parcelas que tengan fachada a dos o más calles, las edificaciones, representativa o industrial se retranquearán en la no representativa, 5 m., excepto en el caso de calles de servicio interior, en las que se retranquearán un mínimo de 3 m.

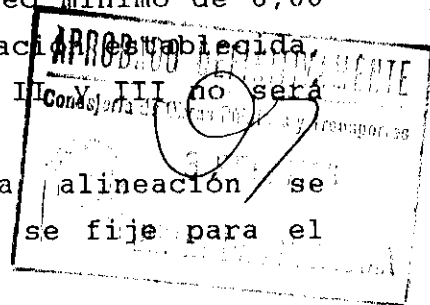
No se admite la construcción de edificios representativos en el interior de las parcelas en tanto no se haya completado, a base de ellos, el frente principal de las mismas, considerado éste como el situado junto a la vía de acceso.

b) Se permiten retranqueos parciales de estos bloques, cuando a base de ellos se haya cubierto más de los 2/3 del frente.

El retranqueo permitido, con respecto a los salientes, será inferior a 5,00 m. y la edificación será continua.

c) En aquellas partes en las que el frente de fachada no se haya cubierto con el edificio representativo, aquel deberá completarse con las naves de fabricación o almacenaje en su totalidad, previo retranqueo mínimo de 6,00 y máximo de 25,00 m. contados desde la alineación establecida, en las parcelas de I categoría. En las de II y III no será preciso este nuevo retranqueo.

En cualquier caso, la alineación se materializará con el cerramiento tipo que se fije para el polígono.



d) Los espacios libres obtenidos a causa de retranqueos, podrán destinarse a aparcamientos, zona verde o ambos. Su cuidado y mantenimiento correrán por cuenta de la empresa beneficiaria y la Administración del polígono velará por el exacto cumplimiento de esta Ordenanza.

Queda prohibido usar los espacios libres indicados en el párrafo anterior como depósitos de materiales, vertido de desperdicios o, en general, todo lo que pueda dañar la estética del polígono.

8.- Soluciones de esquina

Con objeto de asegurar la debida visibilidad para el tránsito en el encuentro de calles que se cruzan, las

27 OCT 1992

edificaciones, que constituyan la esquina estarán obligadas a dejar libre, como mínimo -al menos en planta baja- el segmento determinado por la cuerda que une los dos puntos de tangencia, de la zona curva con los dos tramos rectos.

### 9.- Edificación de las parcelas

a) Todas las edificaciones que se realicen dentro de las parcelas estarán obligadas a un retranqueo lateral mínimo de 3,00 m. Queda prohibido usar estos espacios como depósito de materiales o vertido de desperdicios.

Igualmente, las edificaciones que se realicen deberán retranquearse posteriormente 5,00 m. como mínimo, en el caso de parcelas colindantes en sus límites traseros.

Las industrias pertenecientes a III categoría no están obligadas a los retranqueos anteriormente expresados, admitiéndose paredes medianeras entre parcelas colindantes.

Los retranqueos expresados se contarán desde los límites de parcela que se establezcan.

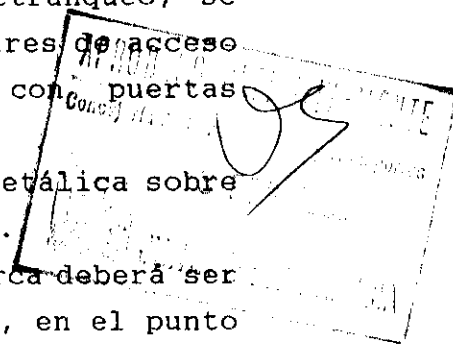
Las alineaciones de los frentes de fachada y las líneas medianeras laterales, objeto de retranqueo, se materializarán con cerca tipo, excepto en los lugares de acceso a las industrias que habrán de cubrirse con puertas practicables diáfanas y altura de 2,00 m.

El tipo de cerca será de tela metálica sobre basamento macizo de fábrica de 0,50 m. de altura.

La altura media total de la cerca deberá ser de 2,00 m. contados desde la rasante del terreno, en el punto medio del frente principal o linde que se determine. Cuando los accidentes del terreno acusen una diferencia superior a 1,00 m. entre los puntos extremos, la cerca deberá escalonarse en los tramos que sean necesarios para no sobrepasar este límite.

La construcción del cerramiento común a dos parcelas correrá por cuenta de la industria que primero se establezca, debiendo abonarlo la segunda el gasto proporcional de la obra antes de que proceda a la construcción de edificio alguno.

En caso de que transcurrido un tiempo prudencial las parcelas no se cercaran, lo hará la Administración del polígono, corriendo los gastos a cargo de la propiedad o propiedades que corresponda.



27 OCT 1961

...ista  
...13,  
...to  
...oy 13.-

b) En el caso de que no vayan adosados a otros, los edificios deberán separarse entre sí, como mínimo 5 m. en calles con salida o visibilidad desde el viario y 3 m. en caso de calles de servicio interior sin viabilidad desde el viario.

c) La altura máxima del bloque representativo constitutivo frente de fachada será de tres plantas.

En las parcelas superiores a los 15.000 m<sup>2</sup> ~~de~~ altura y composición de los bloques representativos será libre siempre que el retranqueo frontal de los mismos sea superior a 15,00 m. y a 25,00 m. el retranqueo de las naves que constituyan el frente de fachada, no cubierto por los bloques representativos.

La altura mínima libre de cada una de las plantas será de 2,50 m.

En planta baja, el piso deberá elevarse 0,50 m. sobre la cota del terreno medida en el punto medio del frente de fachada.

d) En el interior de las parcelas la altura de las edificaciones no tiene limitación.

e) Se permiten patios abiertos o cerrados, la dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que en la planta de aquel se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual a la altura de las más altas edificaciones que lo limitan y éstas tengan huecos destinados a habitaciones vivideras o locales de trabajo.

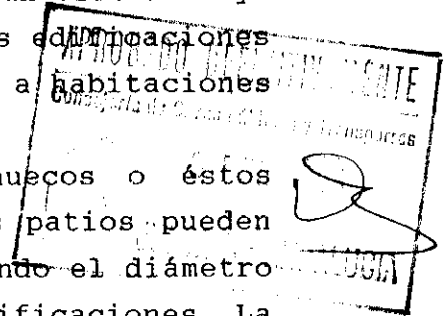
En caso de que existan huecos o éstos pertenezcan a zonas de paseo o almacenes, los patios pueden componerse según el criterio anterior, reduciendo el diámetro del círculo a la mitad de la más alta de las edificaciones. La dimensión mínima de los patios no será nunca inferior a 4,00 m.

f) Se permiten semisótanos, cuando se justifiquen debidamente de acuerdo con las necesidades.

Se podrán dedicar a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie útil del local.

#### 10.- Estética de los edificios industriales

a) Se admiten los elementos prefabricados aceptados por las normas de la buena construcción.



27 OCT. 1992

b) No se podrán falsear los materiales empleados para el revestimiento o acabado del edificio, los cuales se presentarán en su aspecto y textura originales.

c) Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados, con producyos de contrasrada calidad. Las empresas beneficiarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.

d) Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

e) Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores. En todo caso, los rótulos empleados se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. Las empresas beneficiarias son las responsables -en todo momento- de su buen estado de mantenimiento y conservación.

#### 11.- *Condiciones de seguridad*

Como protección del área de parcela será obligatorio instalar un hidrante cada 1.000 m<sup>2</sup> edificados, teniendo cada parcela dos como mínimo.

#### 12.- *Usos*

a) Uso de industria: Únicamente quedan excluidas las definidas como insalubres y peligrosas en el Decreto de 30 de noviembre de 1.961 (Decreto 2.414-1.961).

(12) Ver anexo.

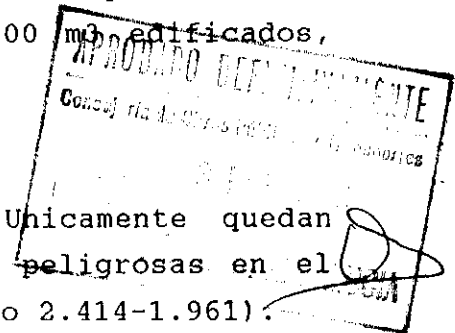
b) Uso de viviendas: Queda prohibido el uso de vivienda. Se excluyen de esta prescripción las destinadas a personal encargado de la vigilancia y conservación de las diferentes industrias.

En este caso, se toleran 300 m<sup>2</sup>. construidos de vivienda por cada hectárea de terreno, como máximo. La superficie construída total destinada a cada vivienda no será inferior a 45,00 m<sup>2</sup> ni superior a 150,00 metros cuadrados.

En las industrias del grupo I las viviendas se consideran dentro de cada industria, como construcciones accesorias y deberán ubicarse en edificaciones independientes.

No podrán incluirse en los edificios representativos, ni alojarse en semisótanos.

En las industrias de los grupos II y III, se podrán construir un máximo de 2 viviendas, en el grupo



27 OCT 1962

representativo, siempre y cuando tengan entrada independiente de la general de oficinas.

c) Uso de garajes: Se permite el uso de garajes.

d) Uso de comercios: Se permite el uso de comercios con las restricciones impuestas en la Ordenanza 5ª apartado b).

e) Uso de Oficinas: Se permite el uso de oficinas relacionadas directamente con las industrias establecidas, con arreglo a lo preceptuado en las Ordenanzas 4ª y 5ª.

f) Uso público y cultural: Se permite la enseñanza obrera dentro de cada recinto industrial y unida a la industria establecida.

Quedan prohibidos los espectáculos públicos con fines lucrativos.

g) Se prohíben las instalaciones deportivas con fines lucrativos.

### 13.- Condiciones higiénicas

a) Residuos gaseosos: La cantidad máxima de polvo contenida en los gases o humos emanados por las industrias no excederá a 1,50 gramos por metro cúbico.

El peso total de polvo emanado por una misma unidad industrial deberá ser inferior a 50 Kg. por hora.

Quedan totalmente prohibidas las emanaciones de polvo o gases nocivos.

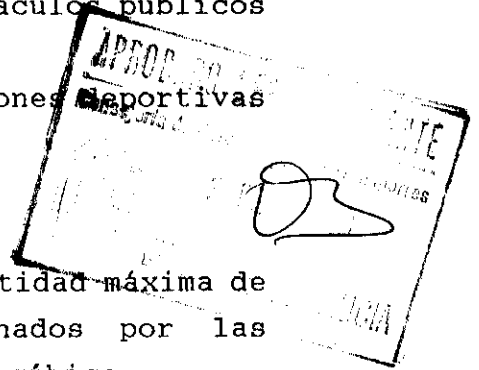
b) Aguas residuales: Los materiales en suspensión contenidos en las aguas residuales no excederán en peso a 30 miligramos por litro

La D.B.O. (demanda bioquímica de oxígeno) en miligramos por litro será inferior a 40 miligramos de oxígeno disuelto absorbido en 5 días a 18º c.

El nitrógeno expresado en N y (NH4) no será superior a 10 y 15 miligramos por litro respectivamente.

El efluente no contendrá sustancias capaces de provocar la muerte de los peces aguas abajo del punto de vertido.

En caso de la evacuación de aguas residuales se haga a la red del polígono -sin estación de depuración-, el efluente deberá ser desprovisto de todos los productos susceptibles de perjudicar las tuberías de la red, así como las materias flotantes, sedimentales o precipitables que al



27 OCT 1992

mezclarse con otros efluentes, puedan atentar, directamente o indirectamente al buen funcionamiento de las redes generales de alcantarillado.

El efluente deberá tener un PH comprendido entre 5,5 y 8,5. Excepcionalmente, en caso de que la neutralización se haga mediante cal, el PH podrá estar comprendido entre 5,5 y 9,5.

El efluente no tendrá en ningún caso una temperatura superior a 30 grados, quedando obligadas las industrias a realizar los procesos de refrigeración necesarios para no sobrepasar dicho límite.

Quedan prohibidos los vertidos de compuestos ciclitos hidroxilados y sus derivados helágenos.

Queda prohibido el vertido de sustancias que favorezcan los olores, sabores o coloraciones del agua cuando ésta pueda ser utilizada con vistas a la alimentación humana.

c) Ruidos: Se permiten los ruidos siempre que no se traspasen los 55 decibelios, medidos éstos en el eje de las calles contiguas a la parcela industrial que se considere.

#### 14.- *Condiciones generales*

Además de lo preceptuado en las presentes Ordenanzas Regulatoras, los usuarios de las industrias deberán atenerse a las restantes normas y prescripciones establecidas en el Reglamento General de Seguridad e Higiene en el Trabajo (Orden de 31 de enero de 1.940) y Reglamento de "Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas", de 30 de noviembre de 1.961 (Decreto 2.414/1.961) y Reglamento de Policía de Aguas y sus Cauces y demás disposiciones complementarias.

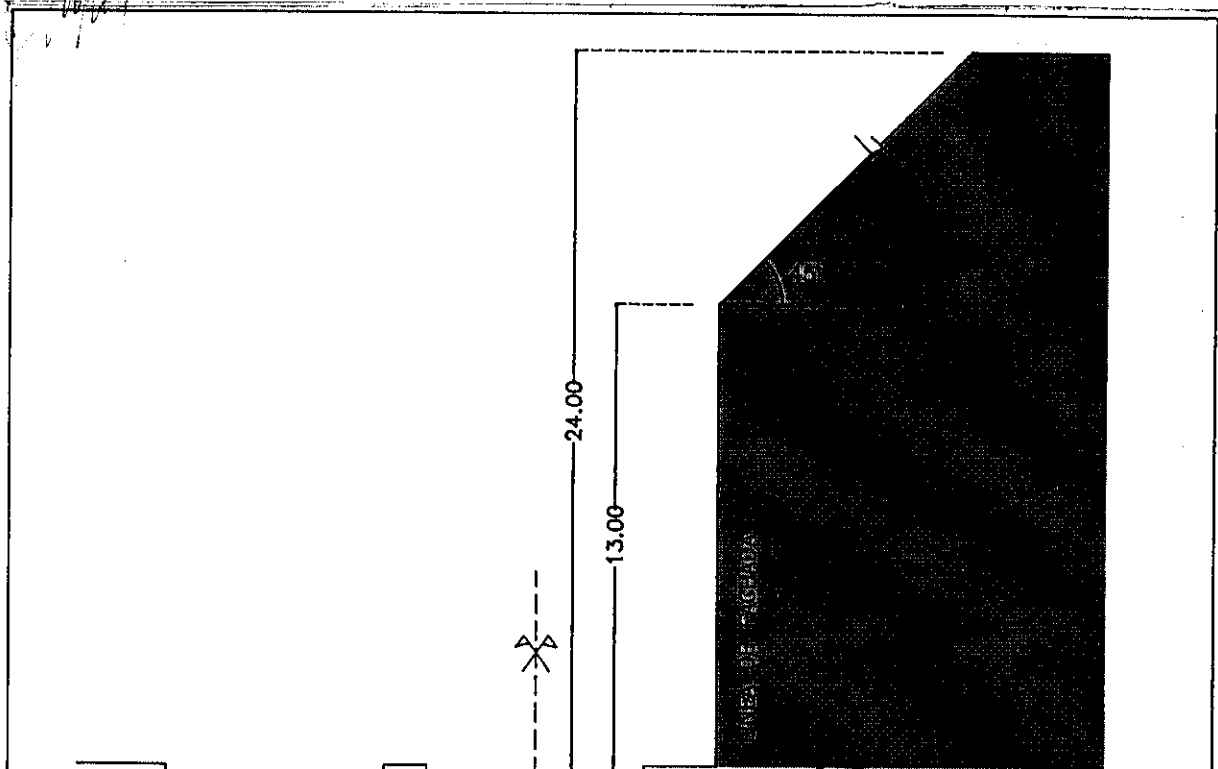
Lo dispuesto en las presentes Ordenanzas podrá reajustarse por la Gerencia de Urbanización a las necesidades de cada caso concreto si circunstancias especiales así lo mandaren.

1ª "Para poder conseguir una parcelación destinada a la industria ligera, se autorizará la posibilidad de abrir vías interiores a las actuales manzanas, con acceso a las vías principales existentes. Será necesario para ello la tramitación y aprobación del correspondiente Estudio de Detalle".

2ª "La zona comprendida entre los viales de la calle A se destinará a equipamiento comercial, social y de servicios de propiedad privada, con una edificabilidad de 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>".

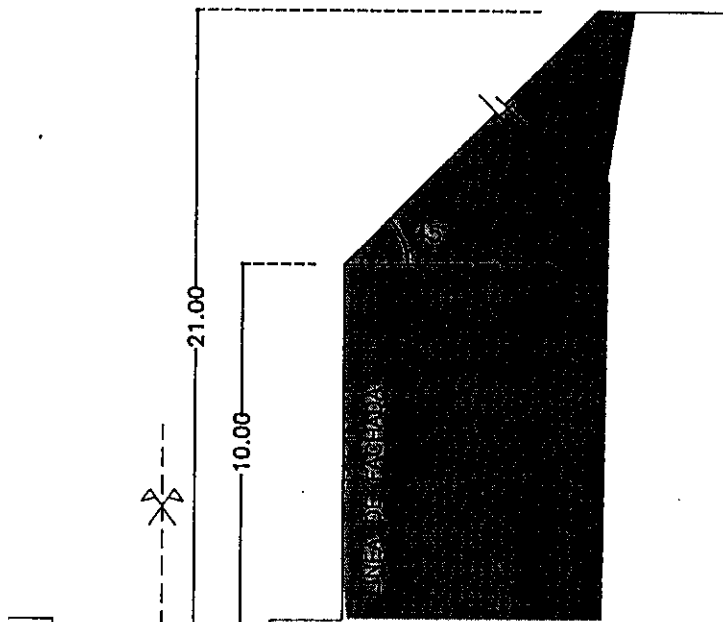
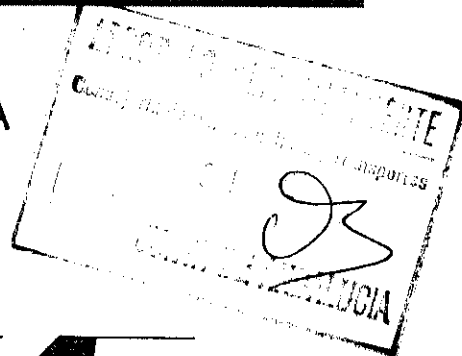
27 OCT. 1992

ESQUEMAS REGULADORES DEL VOLUMEN CAPAZ EDIFICABLE EN SUELO INDUSTRIAL



—RETRANQUEO—

CALLES DE DOBLE VIA



—RETRANQUEO—

CALLES DE UNA VIA

### 2.1.7.- Equipamiento y servicios públicos:

*Tipología:* libre, según los criterios del organismo que lo promueva que, por regla general, será parte de la Administración Pública, en coordinación con el Ayuntamiento.

*Altura máxima:* 3 plantas.

*Edificabilidad máxima:* 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

*Usos:* Se prohíbe el uso residencial aunque se trate de promociones públicas, permitiéndose solamente la construcción de viviendas para los encargados de la vigilancia de los edificios. Se exceptúa de esta prohibición la parcela de propiedad municipal situada en Avda. de Jaén esquina a Avda. de la Fuente.

Se permiten todos los usos derivados de la función pública, especificados según zonas, que deberán destinarse al uso correspondiente: Se consideran dos grupos genéricos dentro de esta calificación:

Equipamiento social: Escolar (E), Cultural (C), Sanitario (S), administrativo (A), Religioso (D), Recreativo (R), Servicios Públicos (S), etc.

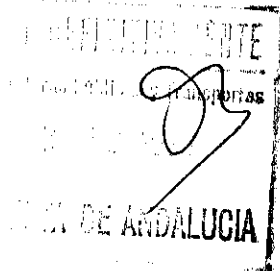
Equipamiento Deportivo: Si bien no queda diferenciado específicamente en los planos de ordenación, las zonas de equipamiento que se se destinen a este uso habrán de tener una superficie mínima de 15.000 m<sup>2</sup>, no excediendo su edificabilidad de 0,1 m<sup>2</sup> para construcciones internas en las instalaciones, debiendo estar estas exclusivamente ligadas a este uso.

Lógicamente, si la edificación alberga instalaciones deportivas para su práctica a cubierto, el límite de edificabilidad y se adecuará a las necesidades específicas de ese uso, estableciéndose no obstante una ocupación máxima del 70%.

### 2.1.8.- Parques, jardines y áreas de recreo

Se prohíben todas las edificaciones de carácter permanente excepto las destinadas al almacenamiento y cuidado de plantas con una edificabilidad máxima de 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

27 OCT. 1992



*Reservado*



Se permiten las edificaciones provisionales para el desarrollo de actividades públicas como escenarios, ferias, mercados, kioscos, etc.

2.1.9.- Zona Barrio "Las Cuevas" (antes Moscardó)

Es un barrio constituido por una sola calle, denominada actualmente "Juan Ramón Jiménez", con edificaciones a ambos lados. Las edificaciones en su gran mayoría son viviendas unifamiliares construidas sin control municipal, con alineaciones muy irregulares. La calle ocupa el cauce del Barranco del Purcal, que recientemente ha sido canalizado.

Esta zona se declara no edificable, debido al gran índice de peligrosidad que supone su situación geográfica por la posibilidad de riadas periódicas. Sin embargo, existe un gran problema social debido a que se trata de familias de pocos recursos económicos, con gran proporción de personas de raza gitana.

Se permiten solamente realizar las pequeñas reparaciones suficientes para garantizar unas condiciones de habitabilidad normales.

El Ayuntamiento deberá resolver el problema de la mala ubicación de estas viviendas, promoviéndose la construcción de viviendas sociales en otras zonas del suelo urbano, pudiendo para ello utilizar las potestades que le configure la Ley de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoración del Suelo que en sus artículos 78 y 98, que permite aumentar el Patrimonio Municipal del suelo para destinarlo a viviendas de carácter social, incluso mediante la expropiación del suelo clasificado que haya inobservado los plazos para la adquisición gradual de derechos urbanísticos. No obstante, se ha trazado la alineación de la calle a los efectos procedentes, mientras el Ayuntamiento no lleva a cabo la remodelación del barrio.

2.1.10.- Cuadro de compatibilidades de usos en suelo urbano.

**CUADRO DE COMPATIBILIDADES DE USOS DETALLADOS - PORMENORIZADOS EN SUELO URBANO**

| USO PORMENORIZADO DETALLADO | RESIDENCIAL CONSOLIDADA |    |       |       | RESIDENCIAL AISLADA |       | RESIDENCIAL SINGULAR | INSTALACION TERCIARIA |           | INDUSTRIAL |          | EQUIPAMIENTO |           |
|-----------------------------|-------------------------|----|-------|-------|---------------------|-------|----------------------|-----------------------|-----------|------------|----------|--------------|-----------|
|                             | 1A                      | 1B | 2A    | 2B    | 3A                  | 3B    |                      | EXENTA                | INTEGRADA | ASEGRA     | JUNCARIL | SOCIAL       | DEPORTIVO |
| RESIDENCIAL                 | SI                      | SI | NO    | NO    | SI(*)               | SI(*) | NO                   | NO                    | SI        | NO         | NO       | NO           | NO        |
| PLURIFAMILIAR               | SI                      | SI | SI    | SI    | SI                  | SI    | NO                   | NO                    | SI(*)     | NO         | NO       | NO           | NO        |
| UNIFAMILIAR                 | SI                      | SI | SI    | SI    | SI                  | SI    | NO                   | NO                    | SI(*)     | NO         | NO       | NO           | NO        |
| HOTELERO                    | SI                      | SI | SI    | SI    | SI                  | SI    | NO                   | NO                    | SI        | NO         | NO       | NO           | NO        |
| RESIDENCIA COMUNITARIA      | SI                      | SI | SI    | SI    | SI                  | SI    | NO                   | NO                    | SI        | NO         | NO       | SI           | NO        |
| COMERCIAL                   | SI                      | SI | SI(*) | SI(*) | NO                  | NO    | SI                   | SI                    | SI        | SI         | NO       | NO           | NO        |
| COMERCIAL INDUSTRIAL        | NO                      | NO | NO    | NO    | NO                  | NO    | SI                   | NO                    | NO        | SI         | NO       | NO           | NO        |
| OFICINAS                    | SI                      | SI | SI(*) | SI(*) | SI(*)               | SI(*) | NO                   | NO                    | SI        | SI(*)      | SI(*)    | NO           | NO        |
| TALLER ARTESANAL            | SI                      | SI | SI(*) | SI(*) | SI(*)               | SI(*) | NO                   | NO                    | SI        | SI         | SI       | NO           | NO        |
| LIGERA                      | NO                      | NO | NO    | NO    | NO                  | NO    | NO                   | NO                    | NO        | SI         | SI       | NO           | NO        |
| PESADA                      | NO                      | NO | NO    | NO    | NO                  | NO    | NO                   | NO                    | NO        | SI(*)      | SI(*)    | NO           | NO        |
| DEPORTIVO                   | NO                      | NO | NO    | NO    | NO                  | NO    | NO                   | NO                    | NO        | NO         | NO       | NO           | SI        |
| ESCOLAR                     | NO                      | NO | NO    | NO    | NO                  | NO    | NO                   | NO                    | NO        | NO         | NO       | SI           | NO        |
| SANITARIO                   | SI                      | SI | NO    | NO    | NO                  | NO    | NO                   | NO                    | NO        | NO         | NO       | SI           | NO        |
| SERV. PUBLICO               | SI                      | SI | NO    | NO    | NO                  | NO    | NO                   | NO                    | NO        | NO         | NO       | SI           | NO        |
| ADMINISTRATIVO              | SI                      | SI | NO    | NO    | NO                  | NO    | NO                   | NO                    | NO        | NO         | NO       | SI           | NO        |
| USO CULTURAL                | SI                      | SI | NO    | NO    | NO                  | NO    | NO                   | NO                    | NO        | NO         | NO       | SI           | NO        |

- (\*) En las condiciones y porcentaje que marque su normativa específica.
- El uso característico es el correspondiente al uso pormenorizado, que ha de ser el dominante en todos los casos.
  - La superficie total de usos detallados compatibles con el característico ha de ser inferior a la de este cuando ocupan simultáneamente una manzana o ámbito superior de actuación.
  - Cualquier cambio de uso no contemplado como compatible por este cuadro habrá de ser objeto de la aprobación de la figura de planeamiento correspondiente según 3.5.1.b.

27 OCT. 1992

## 2.2.- Suelo apto para la urbanización (urbanizable)

### 2.2.1.- Normas de carácter general

Se entiende por suelo apto para la urbanización, el comprendido dentro de áreas de expansión que se establecen en el plano nº 1 de Clasificación del Suelo.

Para llevar a cabo cualquier actuación edificatoria serán indispensables los siguientes requisitos:

- Redacción y aprobación previa del Plan Parcial correspondiente, para transformar el área apta para la urbanización en suelo urbano.

- Redacción, aprobación y ejecución del correspondiente proyecto de urbanización conforme al Plan Parcial para transformar el suelo urbano en solar.

Serán de aplicación las normas para urbanización y edificación.

En tanto no se apruebe el Plan Parcial, no se podrán realizar parcelaciones ni edificaciones, exceptuando aquellas instalaciones de carácter provisional relacionadas con la explotación agrícola.

### 2.2.2.- Suelo urbanizable con uso residencial

#### 2.2.2.1.- Asignación de usos globales y niveles de intensidad.

El uso global del suelo urbanizable será el residencial, constituido por Unidades Elementales, es decir, aquellas cuyo número total de viviendas no alcanza las 250.

La previsión de dotaciones se ajustará a lo previsto en el Anexo al Reglamento de Planeamiento, Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, para las Unidades Elementales o Básicas, según proceda.

Se establecen dos sectores de intervención:

#### Polígono R-1

-La densidad de viviendas por Ha. será como máximo de 20, es decir, una densidad media, similar a la existente en el suelo urbano.

- Edificabilidad máxima resultante: 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> por parcela neta de uso residencial.

D  
C  
F

1.- Para hacer constar que este  
fue aprobado UNIFAMILIARMENTE,  
en sesión de  
-Doy fé.-

27 OCT 1980  
EL SECRETARIO.



- La tipología será de vivienda unifamiliar aislada, pareada o adosada (en el caso de ser viviendas unifamiliares adosadas se tramitarán éstas conjuntamente mediante un único proyecto).

- La parcela mínima será de 300 m2.
- La ocupación máxima de la parcela será del 35%.
- La altura máxima de las viviendas será de 2 plantas.
- Usos: Nos remitimos a los definidos por la Normativa.

Unidades de Ejecución R-5, R-6, R-7 Y R-8

-La densidad de viviendas por Ha. será como máximo de 35, es decir, una densidad media.

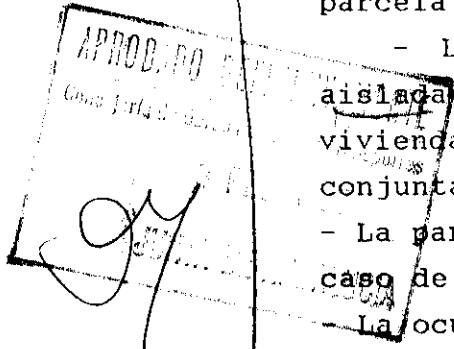
- Edificabilidad máxima resultante: 0,7 m2/m2 por parcela neta de uso residencial

- La tipología será de vivienda unifamiliar aislada, pareada o adosada (en el caso de ser viviendas unifamiliares adosadas se tramitarán éstas conjuntamente mediante un único proyecto).

- La parcela mínima será de 250 m2. (175 + 175 m2 en caso de adosada). *pareada.*

- La ocupación máxima de la parcela será del 35%.

- La altura máxima de las viviendas será de 2 plantas.
- Usos: Nos remitimos a los definidos por la Normativa.



2.2.3.- Suelo urbanizable con uso comercial-industrial

2.2.3.1.- Usos permitidos

- Naves de exposición, comercial, oficinas, talleres mecánicos y construcciones industriales.
- No se permitirán edificaciones con otro carácter, especialmente el Residencial, exceptuando la posible vivienda destinada al guarda o personal similar ligado a la explotación, a razón de 120 m2 construidos por parcela.

(\*) 2.2.3.2.- Normativa

- Los Planes Parciales que desarrolle el suelo considerado en este apartado tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

- Sector mínimo de intervención: ~~15.000~~ m2.

\* Ver Anexo Normativa Urbanística.



- Aprovechamiento medio: 0,72 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 80%
- Parcela mínima: 500 m<sup>2</sup>.

Ordenación de las parcelas:

- La fachada principal irá retranqueada 3 metros con respecto a la alineación de la vía de servicio, que podrá estar limitada por una valla.
- La línea de edificación obligatoria estará igualmente retranqueada del fondo de la parcela.

2.2.4.- Suelo Urbanizable, con uso industrial, \* Ver Anexo Normativa Urbanística, \*

2.3.- Suelo No Urbanizable

2.3.1.- Concepto

Constituyen el suelo no urbanizable los terrenos del término municipal no incluidos dentro del suelo urbano o urbanizable, por no ser aptos o necesarios para albergar usos directamente derivados del desarrollo urbano previsible.

\* Ver Anexo Normativa Urbanística

2.3.2.- Definición del concepto de Núcleo de Población

Se entiende que existe posibilidad de formación de núcleo de población cuando se divide la finca rústica en parcelas con objeto de edificar o estén dotadas de acceso rodado con suministro de energía eléctrica y/o agua, o dispongan de servicios urbanos de común utilización.

2.3.3.- Medidas que imposibilitan la formación de núcleo de población

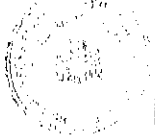
Los edificios destinados a vivienda señalados en el apartado b) no podrán estar a menos de 500 m. de distancia del límite del suelo urbano y del suelo apto para la urbanización.

La distancia mínima entre dos de ellos será de 100 m. No se permitirán parcelaciones en suelo no urbanizable cuando exista posibilidad de formación de núcleo de población.

Sólo se permitirán aquellas parcelaciones o segregaciones de suelo rústico que no alteren su estructura primitiva y garanticen el mejor aprovechamiento o uso agrícola, ganadero o forestal y que respeten las dimensiones de la parcela mínima establecida para el tipo de explotación.

INTELIGENCIA.- Para hacer... que sea el  
documento... DOCUMENTO.  
... de  
... de

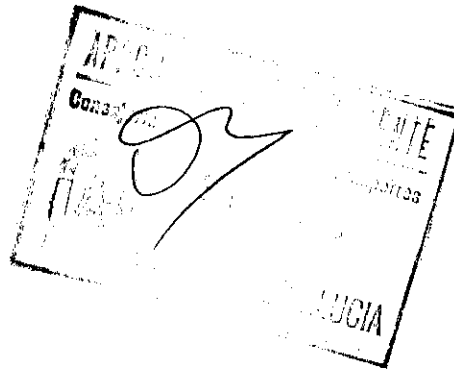
27 OCT. 1992



**2.3.4.- Suelo no Urbanizable de Especial Protección**

Se establece una zona de suelo no urbanizable de especial protección que comprende los terrenos de regadío que constituyen la Vega del término municipal de Peligros.

En esta zona queda prohibido absolutamente la construcción de todo tipo de edificaciones.



27 OCT. 1992

3.- NORMAS DE TRAMITACION Y CONTROL

3.1.- Generalidades

Las presentes Normas Subsidiarias serán desarrolladas mediante Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento y tramitados según establece la Ley del Suelo y los Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística.

No se permitirán parcelaciones, urbanizaciones o edificaciones en terrenos que no tengan aprobada la figura de planeamiento que le corresponda según estas Normas.

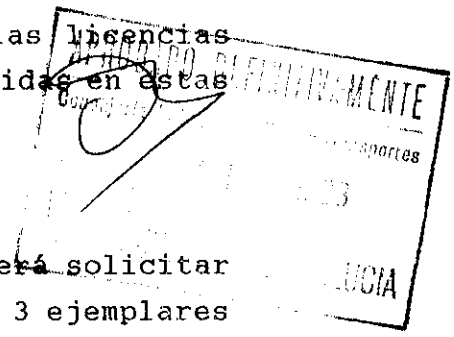
3.1.1.- \* Ver Anexo Normativa Urbanística.

3.2.- Licencias

Están sometidas a licencia todas las parcelaciones, urbanizaciones y edificaciones que tengan lugar en el término municipal.

La licencia municipal será otorgada por el Ayuntamiento una vez presentada la documentación exigida en cada caso, previa comprobación del cumplimiento de estas Normas y en los plazos que señala la Ley de Procedimiento Administrativo.

El Ayuntamiento no otorgará aquellas licencias que incumplan alguna de las determinaciones contenidas en estas Normas.



3.3.- Tramitación

Para la obtención de licencia se deberá solicitar mediante escrito dirigido al Alcalde acompañado de 3 ejemplares del proyecto, redactado por técnico competente y visado por el Colegio Profesional respectivo, y demás documentos que sean precisos en cada caso.

El escrito irá firmado por el solicitante y contendrá los datos necesarios para su localización y la de la obra.

La licencia municipal se dará acompañada de un ejemplar del proyecto o documentación suscrita por técnico competente y visada por el colegio profesional correspondiente. Este ejemplar, junto con el libro de órdenes facultativo, deberá estar obligatoriamente en la obra o lugar donde se lleva a cabo la actuación a disposición de los agentes y técnicos competentes del Municipio o de la Comisión Provincial de Urbanismo.

27 OCT 1992

### 3.4.- Control

El Ayuntamiento dispondrá de un servicio de vigilancia eficaz que controlará todas las obras que se realicen en el término municipal, asegurándose de que disponen de la correspondiente licencia y de que se ajustan a la misma.

Se controlará además la realización efectiva de la dirección de la obra por parte de los técnicos designados, que será obligatoria en las obras de nueva construcción y ampliación.

Al término de cualquier obra de edificación, bien sea de nueva planta o de reforma y antes de su primer uso, deberá solicitarse la Licencia de Primera Ocupación, que se concederá previa inspección y comprobación de que la misma se ajusta al proyecto aprobado, o a los planos reformados que acompañen al certificado de fin de obra.

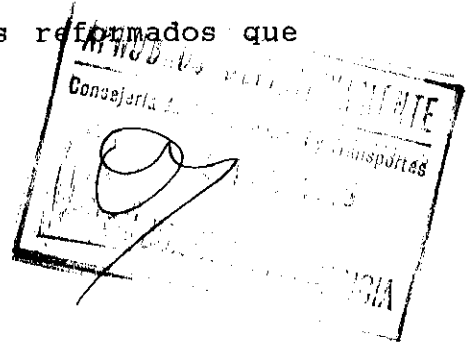
### 3.5.- Proyectos de Urbanización

#### 3.5.1.- Generalidades

##### 3.5.1.a.- Concepto y contenido

1.- Los proyectos de urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es ejecutar materialmente y de forma integral las determinaciones correspondientes a las presentes Normas Subsidiarias Municipales (o las de Planes Especiales que lo desarrollen) en suelo urbano o de las propias de los Planes Parciales que se redacten para suelo urbanizable. El carácter integral del Proyecto de Urbanización se refiere o bien al ámbito de actuación -que será como mínimo el de un sector aunque incluya sólo una de las infraestructuras- o bien a un ámbito más reducido que el de sector pero desarrollando todas las infraestructuras que especifica el artº. 69 del R.P.

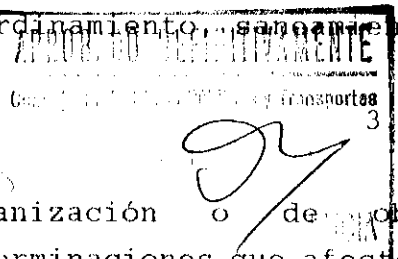
2.- Se incluirán en el proyecto las obras de pavimentación de calzadas, aparcamientos y aceras, de distribución de energía eléctrica en alta y baja tensión, teléfonos, alumbrado público, red de abastecimiento de aguas potables y de riego, hidratantes, evacuación de aguas pluviales y residuales, y proyecto de arbolado y jardinería de espacios libres con sus correspondientes servicios.1 Incluirá también la ejecución de obras exteriores necesarias que pueda exigir el ámbito objeto de la actuación para su normal funcionamiento, resolviendo los posibles déficits generados en los sistemas





generales de infraestructura de la ciudad por razón del incremento en la demanda que puede suponer la actuación.

3.- Con independencia de los proyectos de urbanización podrán redactarse y aprobarse de acuerdo a la Ley de Régimen Local, proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar integralmente el conjunto de determinaciones de este Plan, pudiéndose referir a obras menores y parciales de pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, saneamiento local u otras similares.



### 3 5.1.b. Condiciones generales

1.- En ningún caso los proyectos de urbanización o de obras ordinarias podrán contener determinaciones que afecten a la ordenación, régimen del suelo o de la edificaciones.

2.- Los proyectos deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutados por técnico distinto del autor del proyecto.

3.- Los proyectos de urbanización no podrán modificar las determinaciones propias del planeamiento que desarrollen (global, pormenorizada o detallada) sin perjuicio de los ajustes o adaptaciones exigidas por las características del suelo y del subsuelo en la ejecución material de las obras.

4.- Cuando la adaptación suponga la alteración de las determinaciones de las NNSS en lo que se refiere a ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el proyecto, deberá tramitarse y aprobarse previa o simultáneamente, la correspondiente modificación del citado planeamiento. A estos efectos se considerarán aquellas actuaciones que signifiquen reclasificación o cambio de uso global del suelo, aumento de edificabilidad o altura de la edificación, así como las que supongan la aplicación de un sistema de gestión distinto al previsto.

Si la alteración afecta a determinaciones detalladas será suficiente la aprobación del Estudio de Detalle correspondiente.

A estos efectos se considerarán los cambios de alineaciones que no afecten a sistemas generales, la reordenación de volúmenes dentro de una manzana o ámbito más

amplio y el cambio de uso detallado de las edificaciones dentro del mismo uso global.

27 OCT 1992  
El Secretario



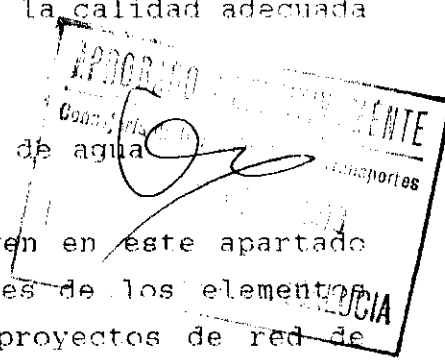
### 3.5.2.- Condiciones específicas para la redacción de Proyectos de Urbanización.

#### 3.5.2.1.- Redes de infraestructura

Sólo consideramos en las presentes Ordenanzas aquellos aspectos que deben ser tenidos en cuenta en la redacción de los proyectos de urbanización para conseguir una deseable homogeneidad y, en todo caso, la calidad adecuada de las redes de infraestructura.

##### 3.5.2.1.a.- Abastecimiento de agua

Sólo se incluyen en este apartado las características técnicas y funcionales de los elementos básicos y más comunes que componen los proyectos de red de distribución de aguas potables. Para las restantes obras fundamentales de captación, conducción, sistema de depósitos y estaciones de tratamiento que se engloben dentro de un proyecto de urbanización, se seguirán la normativa y directrices que fije el correspondiente departamento técnico municipal.



Las condiciones que deben cumplir las redes de distribución para el abastecimiento de aguas son:

1) Para los sectores definidos con uso global residencial, industrial o terciario, habrá de preverse un consumo medio de 400 litros por habitante y día. El consumo máximo resultará de multiplicar el consumo diario por un coeficiente mínimo de 2,4.

2) En parques, jardines, espacios libres, paseos, etc., las instalaciones serán suficientes para un consumo mínimo diario de 50 metros cúbicos por Ha.

3) Las bocas de riego serán de las homologadas por la Empresa Municipal suministradora de este servicio, conectadas a redes independientes de fundición derivadas de la red general. La distancia entre las bocas de riego se justificará -en función de la presión de la red- de forma que la cobertura del área sea total.

4) Los hidrantes se conectarán a la red con conducto independiente y serán del tipo homologado por el Servicio Municipal. Estarán situados en lugares fácilmente

accesibles a los equipos del citado Servicio y debidamente señalizados.

5) En el dimensionamiento de la red de hidrantes se considerarán las hipótesis y condiciones de partida de la Norma Básica de edificación sobre Protección contra Incendios en los Edificios.

6) Las conducciones y otros elementos del abastecimiento se situarán, siempre que sea posible, en viales y espacios libres que no hayan de soportar de forma regular tráfico rodado (aceras, calles peatonales, zonas ajardinadas, etc...).

7) El tipo de red y las características de los materiales, en general, se ajustarán a los criterios adoptados y explicitados por la Empresa Municipal, encargada del abastecimiento.

3.5.2.1.b.- Evacuación de aguas pluviales y residuales

La red de saneamiento de los proyectos de urbanización se ajustará a los siguientes criterios:

1) Normalmente se optará por el sistema unitario, sin embargo, en aquellas zonas de uso residencial en las que, por existir arroyos a los que pudieran evacuarse las aguas de lluvia, se podrá utilizar el sistema separativo.

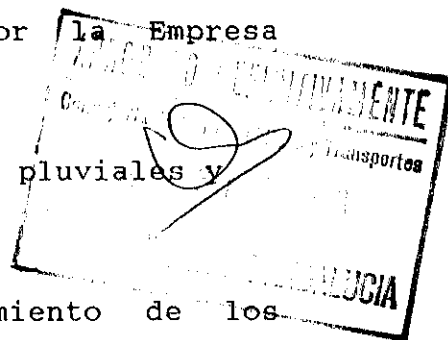
2) La sección mínima de alcantarillado será de 0,40 m. de diámetro y la velocidad máxima admisible, con carácter general, será de 3,00 m. por segundo.

3) La pendiente normal no será inferior al 0,5%. Cuando sea necesario descender por debajo de este límite se determinará la pendiente de forma que la velocidad mínima nunca sea inferior a 0,60 m. por segundo.

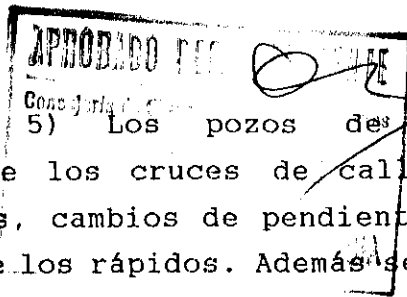
4) En el cálculo del alcantarillado se adoptarán, como caudales de aguas fecales, los valores medio y máximo previstos para el abastecimiento de agua. Para los caudales de aguas pluviales se partirá de una intensidad de precipitación obtenida según la fórmula:

$$I = 532,5 t^{-0,603}$$

(t es el tiempo de concentración en minutos e I su intensidad en litros por segundo y hectárea).



27 OCT. 1952



5) Los pozos de registro se situarán, al menos, sobre los cruces de calle, puntos de encuentro de alcantarillas, cambios de pendiente o dirección y puntos inicial y final de los rápidos. Además se intercalarán otros de forma que no disten entre ellos más de 50 m.

6) Las acometidas a parcela serán de diámetro mínimo de 0,25 m. y desaguarán en pozos de registro de la red de colectores. En caso de no poder verter directamente a un pozo de registro ubicado próximo se conducirán las aguas residuales desde el punto de acometida, donde se dispondrá de una arqueta de diámetro mínimo 0,30 m. hasta el pozo de registro más próximo conectando ambos con una tubería independiente de la red general de colectores.

7) Los imbornales de recogida de pluviales en el sistema viario se colocarán a distancias longitudinales inferiores a 50 m. Los imbornales serán de rejilla horizontal de bordillo/buzón a lo largo de los viales y en los cruces de calles de tráfico rodado se dispondrá de un sistema mixto.

8) Las características de los materiales en la red de saneamiento se ajustarán a los criterios adoptados y explicitados por la empresa municipal, encargada del servicio. 9) Ver Anexo normativa urbanística

#### 3.5.2.1.c.- Suministro de energía eléctrica

Incluye, además de la transformación y distribución de energía eléctrica, la implantación del alumbrado público. Estas instalaciones se atenderán a las condiciones siguientes:

1) El cálculo de las redes de distribución de acuerdo con la actividad preferente del lugar de consumo (en los edificios destinados a viviendas, según su grado de electrificación).

2) Los grados de electrificación en viviendas y carga total de edificios destinados a viviendas, locales comerciales, oficinas o industrias, serán los mínimos establecidos en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

3) El grado de electrificación máximo previsto para las viviendas se especificará preceptivamente en la documentación del proyecto que desarrolle la instalación.

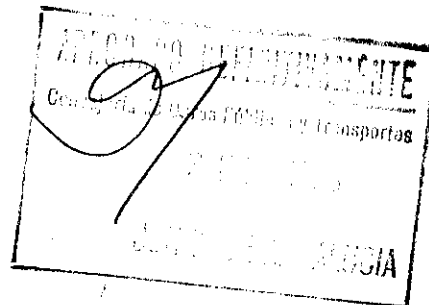
4) La distribución en baja tensión se efectuará preferentemente a 380/220 voltios y el tendido

deberá ser subterráneo. Excepcionalmente podrá autorizarse el tendido aéreo con carácter provisional y en precario.

5) Todo proyecto de urbanización deberá justificar que se dispone del compromiso de suministro de la empresa encargada del servicio que garantice la potencia necesaria para cubrir demanda de energía de los futuros usuarios.

6) La instalación de alumbrado se ajustará a las reglamentaciones electrotécnicas vigentes y a las normas e instrucciones que apruebe el Ayuntamiento. Todos sus elementos (báculos, luminarias, conductores, etc...) habrán de ser homologados por el Ayuntamiento.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que este documento fué aprobado PROVISIONALMENTE por el Ayuntamiento en sesión de fecha 27 JUL 1992 --boy f8--  
EL SECRETARIO.





4. SISTEMAS DE GESTION

4.1.- *Introducción*

Aunque existe en las presentes Normas Subsidiarias de Suelo con la calificación de Urbanizable o apto para la urbanización, la actuación urbanística se centra en el Suelo Urbano, con una doble y evidente finalidad:

a) hacer efectiva la obligación que impone a los propietarios de este tipo de suelo el artículo 19 de la Ley sobre el Régimen del suelo y Ordenación Urbana, y

b) subsanar, en lo posible y por encima de la anterior obligación, los déficits de equipamiento existentes en el suelo urbano consolidado.

Puesto que tales finalidades suponen una actuación global para todo el Suelo Urbano bien por exigencia legal, bien por disminución de los déficits existentes, parecía, en principio, adecuada la vía de compensación o de reparcelación como el cauce más idóneo para acometerla con la mayor facilidad para la Corporación.

Sin embargo, diversos factores nos hacen rechazar tales cauces parcialmente. Tales factores, a título meramente indicativo son:

1) Excesiva parcelación del suelo, lo que nos hace tropezar con un gran número de pequeños propietarios que, si vieran disminuir proporcionalmente su propiedad en razón de las cargas, llegarían a quedar multitud de solares inedificables, con la dificultad que conllevarían los posteriores acuerdos entre colindantes para edificar conjuntamente, sobre todo cuando el modelo de construcción predominante es el de viviendas unifamiliares.

2) Dificultad de las consecutivas Corporaciones Municipales en lo que respecta a posibles acuerdos entre distintos propietarios, si bien se han producido una serie de convenios que hacen pensar en un renacimiento de la actividad urbanística que puede llegar a desembocar en el desarrollo definitivo de las determinaciones de estas Normas, sobre todo si se consigue completar la unión de Monteluz con el núcleo antiguo, lo cual pensamos será el acicate de los propietarios de esos terrenos para acometer su desarrollo.

4.2.- *Sistemas de actuación*

Todo ello nos ha llevado a reconsiderar la línea de actuación para conseguir la efectiva implantación de las

27 OCT 1992

necesarias dotaciones, para que las zonas de ampliación del casco actual se consoliden con las mínimas necesarias, dentro del plazo de 8 años de vigencia de las presentes Normas Subsidiarias, sin perjuicio de que una alteración notable de los factores antes mencionados hiciera viable una revisión de los modos de gestión que exponemos a continuación.

Ante la perspectiva antes dibujada, cualquier modo de gestión que desplace totalmente hacia los particulares la implantación de las dotaciones nos parece una falsedad cuyo único resultado práctico sería la no realización efectiva de tales dotaciones. Es por ello que el fondo de los dos modos que proponemos sea el de que la iniciativa de la gestión corresponda al Ayuntamiento, iniciativa que hasta ahora se ha traducido en los convenios que se han descrito en la Memoria Justificativa.

Como factor de corrección de tal injusticia se ha procurado articular la ubicación de las dotaciones de forma tal que satisfaciéndose las necesidades sectoriales del Municipio se sitúen en propiedades de mayor tamaño, y en las que los propietarios participen en el proceso urbanizador por tener otras propiedades no afectadas por dotaciones, o bien se ha obtenido suelo para estas dotaciones mediante convenios entre propietarios y Ayuntamiento.

No obstante, hemos procurado introducir limitadamente actuaciones reparcelatorias con idea de que entre las operaciones realizadas por vía de expropiación y estas pequeñas reparcelaciones, se vaya consiguiendo la efectiva implantación de dotaciones y al propio tiempo se vaya potenciando la intervención de los particulares en la gestión urbanística.

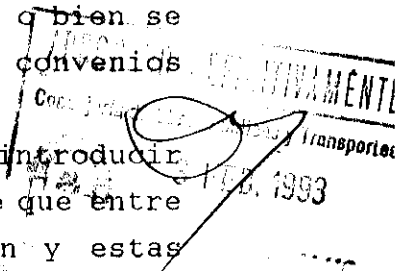
Las operaciones previstas son:

(\*) 4.2.1.- Areas de intervención en suelo urbano por expropiación

Se plantean cinco actuaciones de ordenación por el sistema de expropiación:

A) Las nº 15,17 y 25 para obtención de terrenos destinados a sistemas generales; las dos primeras con la finalidad de obtener suelo para abrir el vial que une Monteluz y el casco urbano, y la tercera para facilitar la obtención de suelo correspondiente a la carretera local de conexión con Pulianas y Jun en la zona que separa las A.I. nº 21 y 22, pudiéndose optar, como alternativa, al sistema de

(\*) Ver Anexo Normativa Urbanística.







27 OCT. 1992

AREA DE INTERVENCION:

26

SITUACION DE PARTIDA

Zona urbana semiconsolidada en borde de casco. Existe un nucleo de viviendas ya edificadas pendientes de aportar cargas y cesiones.

OBJETIVOS

- Completación de viario y dotación de infraestructura urbanística.
- Obtención de suelo para una plaza.

JUSTIFICACION URBANISTICA

\* INICIAL: SUP. BRUTA DEL AREA.....3.300 m2  
USO GLOBAL:.....Residencial  
USO PORMENORIZADO..... Viv. Unifamiliar y colect.

SUPERFICIE: RESIDENCIAL..... 2.214 m2  
VIARIO..... 718 m2  
ESPACIOS LIBRES..... 368 m2  
TOTAL.....3.300 m2

\* RESULTANTE:

USOS PORMENORIZADOS:

1A, 2B

EDIFICABILIDAD GLOBAL..... 1.04 m2/m2  
APROVECHAMIENTO..... 3.432 m2  
PARCELA MINIMA..... 75 m2  
Nº ESTIMADO VIVIENDAS..... 30 viv.

INICIATIVA

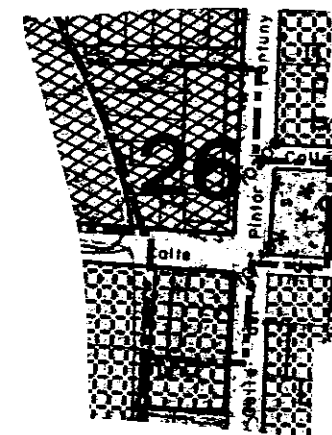
SISTEMA DE ACTUACION PREFERENTE

PRIVADA

COMPENSACION, COOPERACION

OBSERVACIONES

-- ESTUDIO DE DETALLE.



27 OCT 1992

AREA DE INTERVENCION:

24

SITUACION DE PARTIDA

- Suelo urbanizable comercial-industrial entre carretera N-323 y "Hierros Castillo".

OBJETIVOS

- Completación franja comercial-industrial adyacente a N-323.
- Completar zona comercial-industrial en esa franja.

JUSTIFICACION URBANISTICA

\* INICIAL: SUP. BRUTA DEL AREA..... 15.880 m2  
USO GLOBAL:.....Comercial-industrial.  
USO PORMENORIZADO.....Sin pormenorizar  
EDIFICABILIDAD.....0,72 m2/m2

USOS PORMENORIZADOS:

INSTALACION TERCIAERJA EXENTA E INTEGRADA.

INICIATIVA

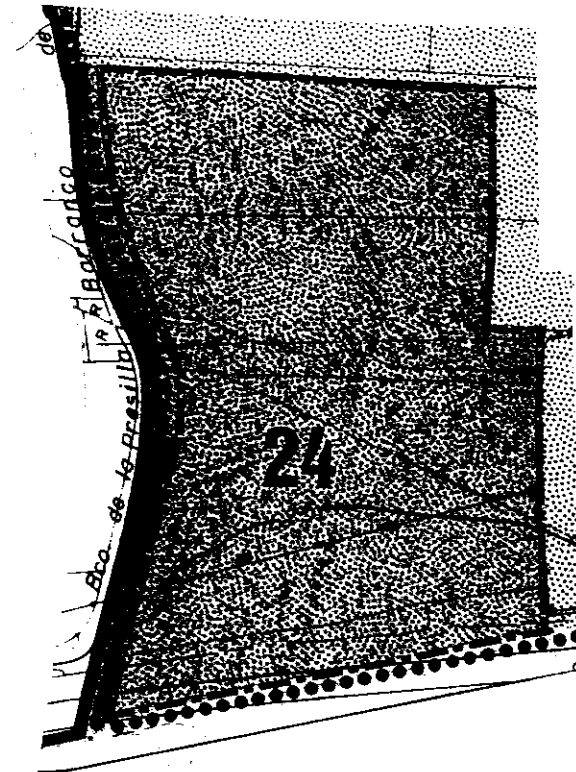
SISTEMA DE ACTUACION PREFERENTE

PRIVADA

COMPENSACION

OBSERVACIONES

- PLAN ESPECIAL.
- SE DOCUMENTARA LA DOTACION DE AGUA EXISTENTE QUE HA DE SER CONFORME A NORMA ESPECIFICA.



27 JUN 1982

AREA DE INTERVENCION:

23

SITUACION DE PARTIDA

- Zona de borde de suelo urbano lindando con Ctra. de Pulianas.

OBJETIVOS

- Completación de suelo urbano para uso residencial.
- Ejecución de viario e infraestructuras.

JUSTIFICACION URBANISTICA

\* INICIAL: SUP. BRUTA DEL AREA..... 10.362 m2  
USO GLOBAL:..... Residencial.  
USO PORMENORIZADO..... Viv.Unifamiliar adosada

SUPERFICIE: RESIDENCIAL..... 6.844 m2  
VIARIO..... 3.518 m2  
ESPACIOS LIBRES..... -----

TOTAL..... 10.362 m2

\* RESULTANTE:

USOS PORMENORIZADOS:

EDIFICABILIDAD GLOBAL..... 0,79 m2/m2  
APROVECHAMIENTO..... 8.186 m2  
Nº ESTIMADO VIVIENDAS..... 95 viv.  
PARCELA MINIMA..... 75 m2

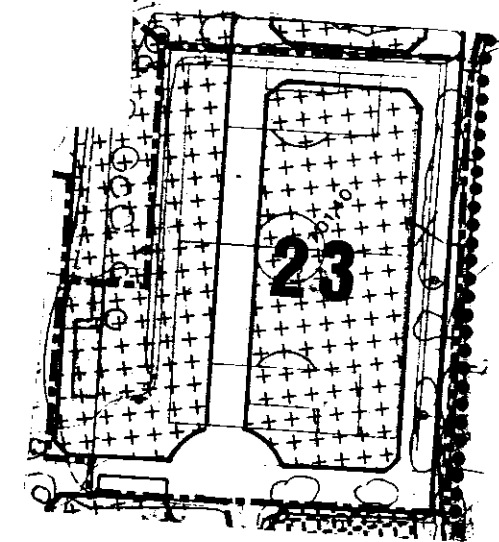
INICIATIVA

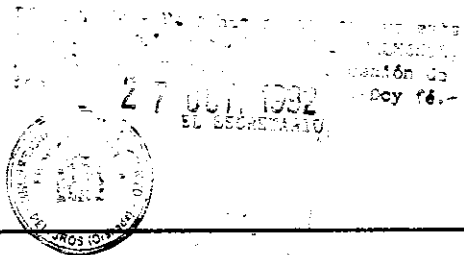
SISTEMA DE ACTUACION PREFERENTE

PUBLICA

OBSERVACIONES

- PROYECTO DE URBANIZACION.





AREA DE INTERVENCION:

21

SITUACION DE PARTIDA

- Suelo al borde de la carretera de Jun y Pulianas lindando con el término municipal de Pulianas.

OBJETIVOS

- Completación de suelo urbano semiconsolidado.
- Dotación de viario e infraestructuras.

JUSTIFICACION URBANISTICA

\* INICIAL: SUP. BRUTA DEL AREA..... 6.571 m2  
USO GLOBAL: .....residencial.  
USO PORMENORIZADO.....Viv. unifam. adosada.

SUPERFICIE:

RESIDENCIAL..... 5.781 m2  
VIARIO..... 790 m2

TOTAL..... 6.579 m2

\* RESULTANTE:

EDIFICABILIDAD..... 1,05 m2/m2  
APROVECHAMIENTO: ..... 6.965 m2  
PARCELA MINIMA..... 75 m2  
Nº ESTIMADO VIVIENDAS..... 80 viv.

INICIATIVA

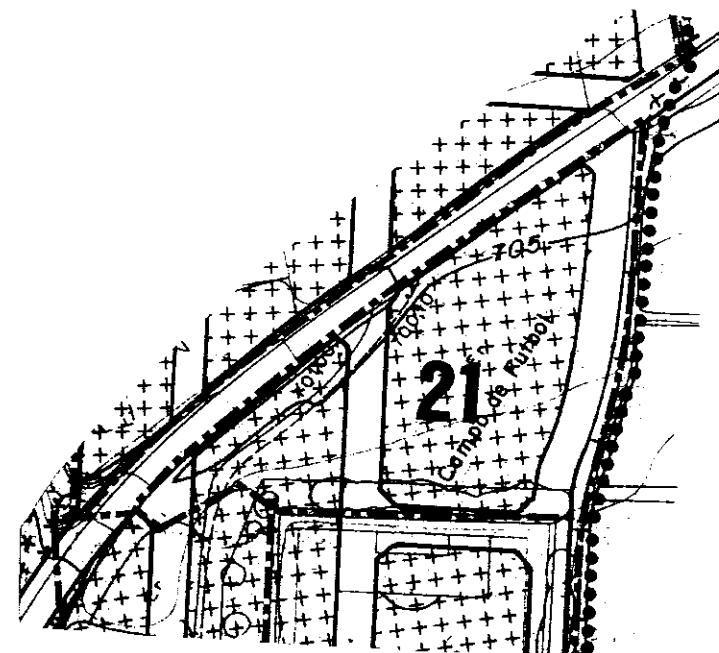
SISTEMA DE ACTUACION PREFERENTE

MIXTA

COOPERACION

OBSERVACIONES

- ESTUDIO DE DEVALLE.



27 OCT. 1992

AREA DE INTERVENCION:

20

SITUACION DE PARTIDA

- Zona de borde de casco en Monteluz.

OBJETIVOS

- Completar zona contacto de la "Urbanización Monteluz" y el suelo rústico.
- Dotación de viario e infraestructuras.

JUSTIFICACION URBANISTICA

\* INICIAL: SUP. BRUTA DEL AREA.....25.000 m2  
USO GLOBAL: .....Equipamiento.  
USO PORMENORIZADO.....Equipamiento sin especificar.  
APROVECHAMIENTO.....según desarrollo.

\* SUPERFICIE: EQUIPAMIENTO.....25.000 m2

TOTAL.....25.000 m2

INICIATIVA

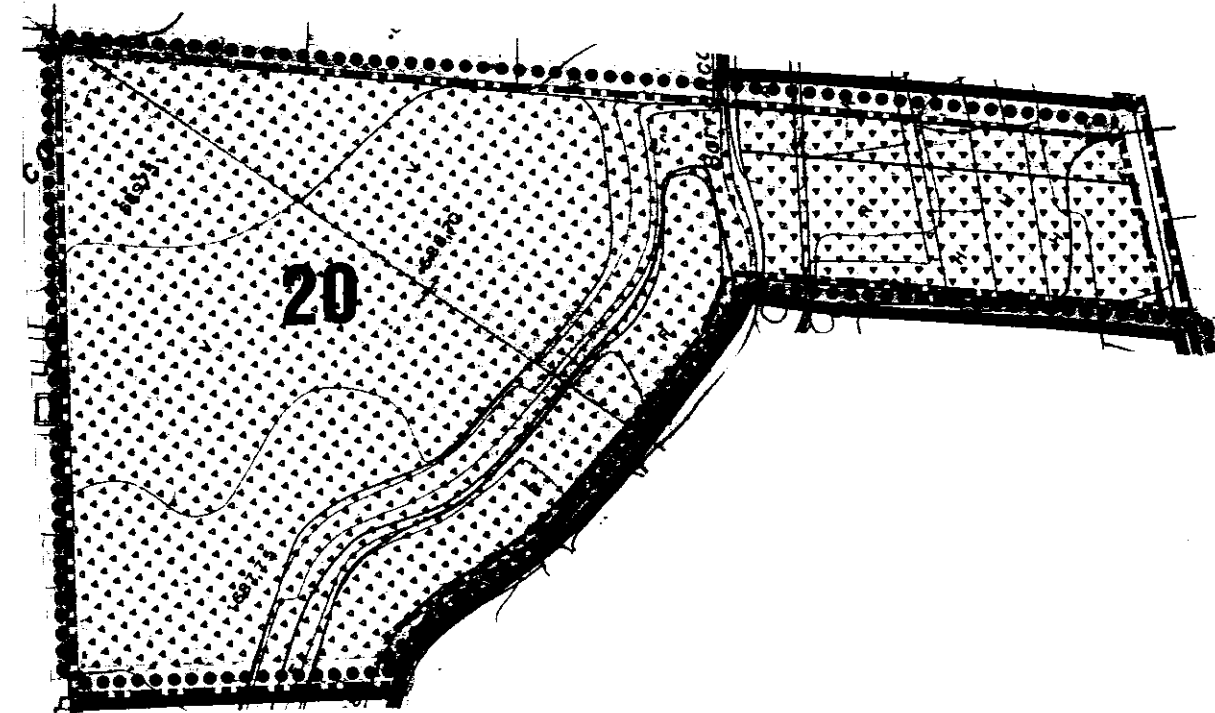
SISTEMA DE ACTUACION PREFERENTE

PUBLICA

COOPERACION/EXPROPIACION

OBSERVACIONES

- PLAN ESPECIAL.
- CESIONES SEGUN CONVENIO SUSCRITO CON EL AYUNTAMIENTO.



DEL DISTRITO - Para hacer constar que este documento fue recibido en el DISTRITO DE MONTLUZ, por el Sr. Secretario de Urbanización de fecha 27 OCT. 1982 -Doy fe.- EL SECRETARIO.



AREA DE INTERVENCION:

18

SITUACION DE PARTIDA

Zona de borde de casco en Monteluz.

OBJETIVOS

- Completar zona contacto de la "Urbanización Monteluz" y el suelo rústico.
- Dotación de viario e infraestructuras.

JUSTIFICACION URBANISTICA

\* INICIAL: SUP. BRUTA DEL AREA.....16.737 m2  
 USO GLOBAL: Residen.  
 USO FORMENORIZADO.....viv. unifamil. aislada.

SUPERFICIE: RESIDENCIAL.....10.877 m2  
 VIARIO..... 2.868 m2  
 ESPACIOS LIBRES..... 2.992 m2

TOTAL.....16.737 m2

\* RESULTANTE:

USOS FORMENORIZADOS:

3A

APROVECHAMIENTO..... 7.532 m2  
 EDIFICABILIDAD GLOBAL..... 0,45 m2/m2  
 Nº ESTIMADO VIVIENDAS..... 43 viv.  
 PARCELA MINIMA..... 250 m2

INICIATIVA

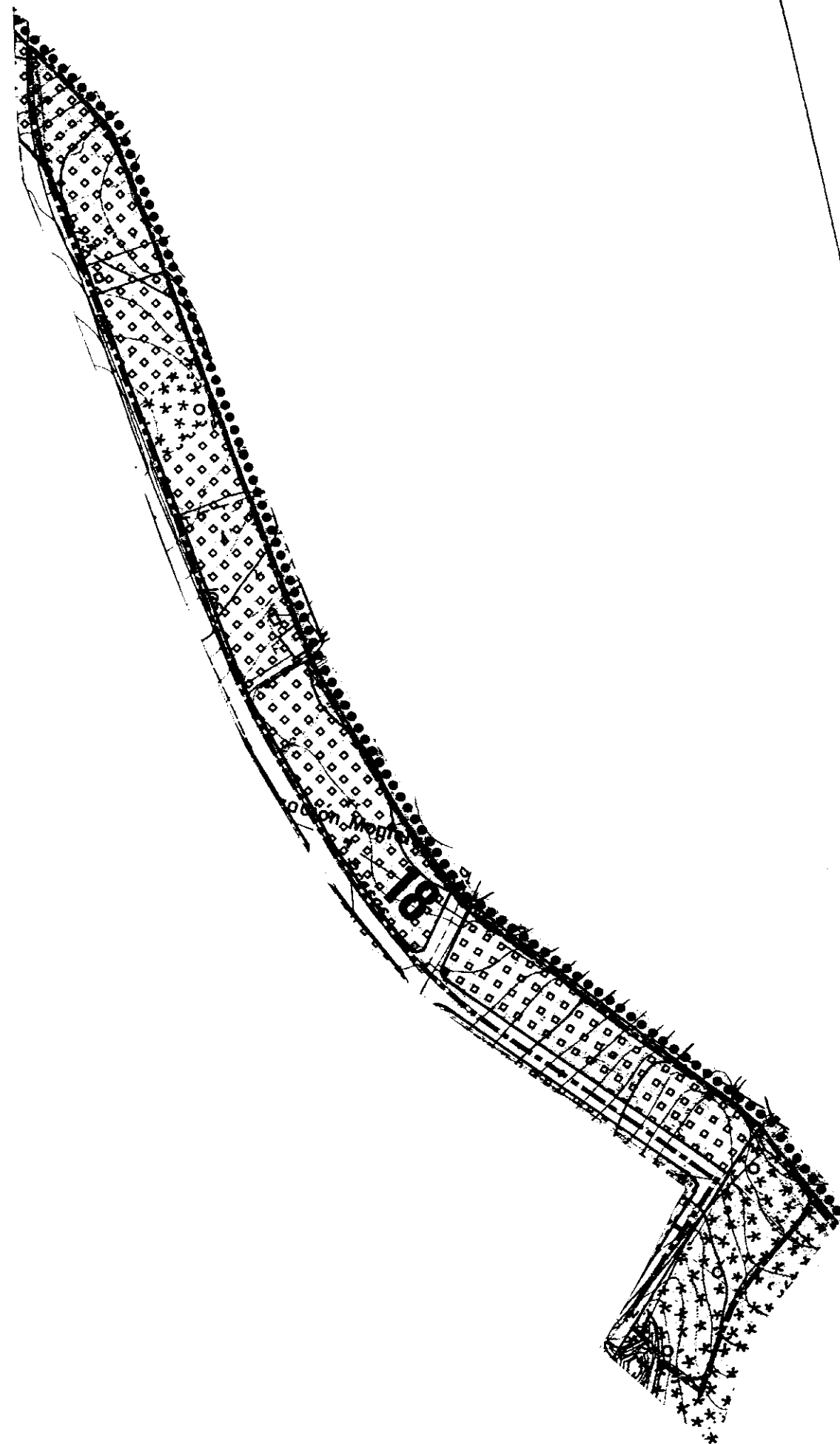
SISTEMA DE ACTUACION PREFERENTE

PUBLICA

COMPENSACION

OBSERVACIONES

- ESTUDIO DE DETALLE.



AREA DE INTERVENCION:

16

SITUACION DE PARTIDA

Suelo residencial sin consolidar, en borde de casco.

OBJETIVOS

- Ordenación y desarrollo de la antigua zona 7C, en torno al vial de unión entre Monteluz y el casco urbano de Peligros.
- Dotación de viario e infraestructuras.
- Obtención de espacios libres junto al barranco.

JUSTIFICACION URBANISTICA

\* INICIAL: SUP. BRUTA DEL AREA.....203.156 m2  
 USO GLOBAL: .....Residencial.  
 USO PORMENORIZADO.....Viv. Unifamiliar aislada.

SUPERFICIE: RESIDENCIAL.....108.543 m2  
 VIARIO..... 30.504 m2  
 ESPACIOS LIBRES..... 45.532 m2  
 EQUIPAMIENTO..... 18.577 m2  
 TOTAL.....203.156 m2

\* RESULTANTE:

USOS PORMENORIZADOS:

3A, 3B

EDIFICABILIDAD GLOBAL..... 0,37 m2/m2  
 APROVECHAMIENTO..... 75.168 m2  
 PARCELA MINIMA..... 250 m2  
 Nº ESTIMADO VIVIENDAS..... 434 viv.

INICIATIVA

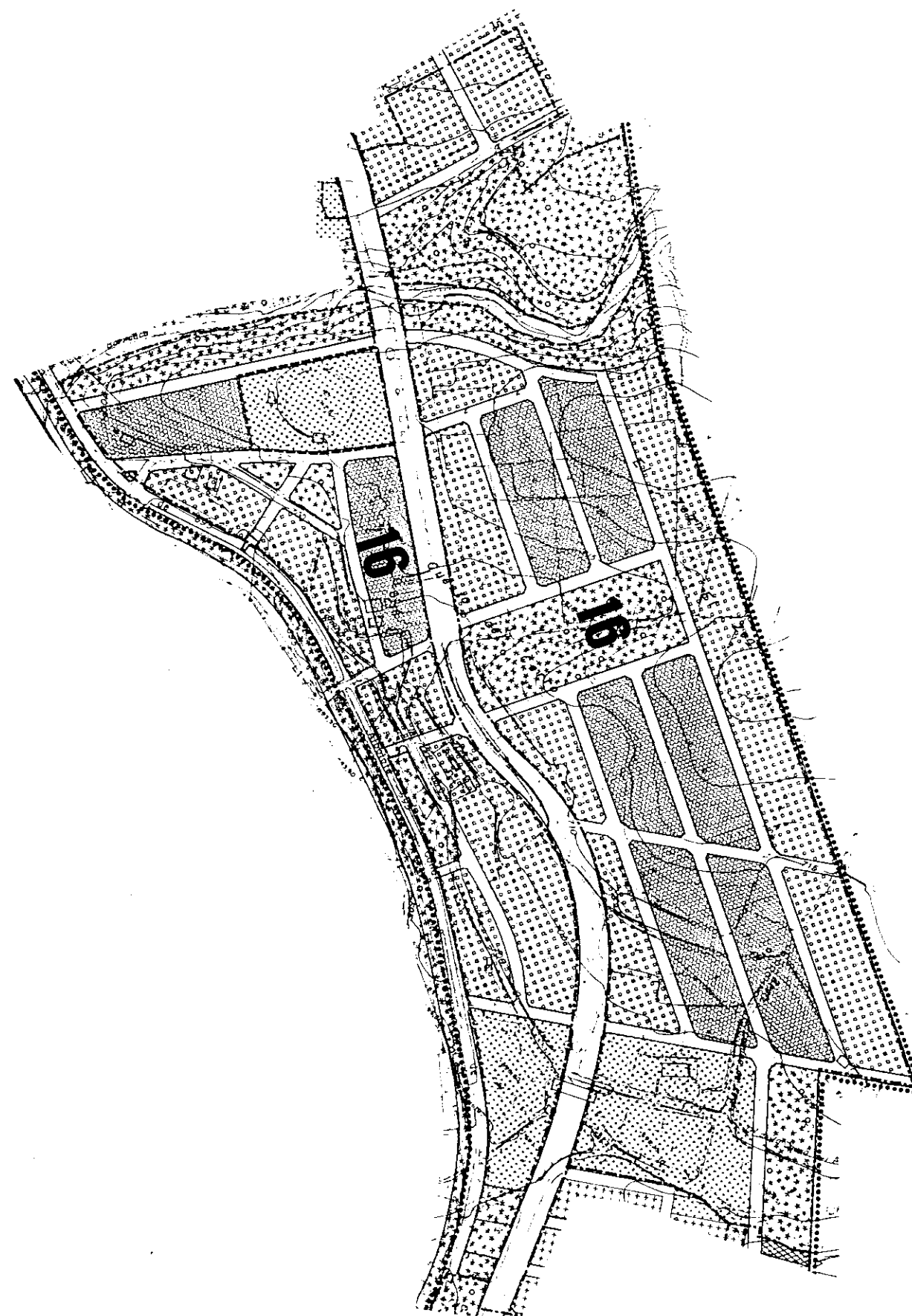
SISTEMA DE ACTUACION PREFERENTE

MIXTA

COOPERACION

OBSERVACIONES

- PLAN ESPECIAL.
- SUELO RESIDENCIAL PARA CONSEGUIR EQUIPAMIENTOS EN ZONAS PUNTUALES.



27 OCT. 1992

AREA DE INTERVENCION:

13

SITUACION DE PARTIDA

Zona de transición de suelo urbano, en transición a suelos agrícolas.

OBJETIVOS

- Completación de viario y dotación de infraestructura urbanística.
- Completación del casco.
- Obtención de espacios libres.

JUSTIFICACION URBANISTICA

\* INICIAL: SUP. BRUTA DEL AREA..... 16.374 m2  
USO GLOBAL: ..... Residencial.  
USO PORMENORIZADO..... Viv. unifamil.

SUPERFICIE: RESIDENCIAL.....11.274 m2  
VIARIO..... 4.475 m2  
ESPACIOS LIBRES..... 625 m2

TOTAL.....16.364 m2

\* RESULTANTE:

USOS PORMENORIZADOS:

2A, 2B

EDIFICABILIDAD GLOBAL..... 0,83 m2/m2  
APROVECHAMIENTO..... 13.590 m2  
Nº ESTIMADO VIVIENDAS..... 150 viv.  
PARCELA MINIMA..... 75 m2

INICIATIVA

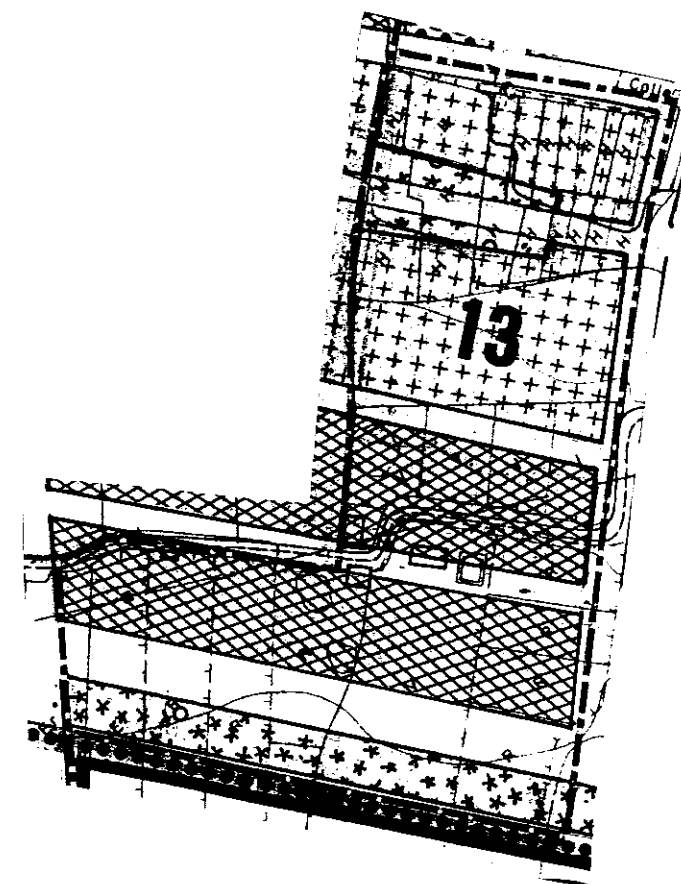
SISTEMA DE ACTUACION PREFERENTE

PRIVADA/PUBLICA

COMPENSACION/COOPERACION

OBSERVACIONES

- ESTUDIO DE DETALLE.





27 OCT. 1992

AREA DE INTERVENCION:

11

SITUACION DE PARTIDA

Zona urbana consolidada, localizada en el centro del casco urbano.

OBJETIVOS

- Obtención de espacios libres y completación de viario.

JUSTIFICACION URBANISTICA

\* INICIAL: SUP. BRUTA DEL AREA..... 3.219 m2  
USO GLOBAL: ..... Residencial.  
USOPORMENORIZADO..... Viv. unifamil.

SUPERFICIE: RESIDENCIAL..... 2.246 m2  
VIARIO..... 508 m2  
ESPACIOS LIBRES..... 465 m2

TOTAL..... 3.219 m2

\* RESULTANTE:

USOS PORMENORIZADOS:

1B

EDIFICABILIDAD GLOBAL..... 1,25 m2/m2  
APROVECHAMIENTO..... 4.023 m2  
Nº ESTIMADO VIVIENDAS..... 30 viv.  
PARCELA MINIMA..... 75 m2

INICIATIVA

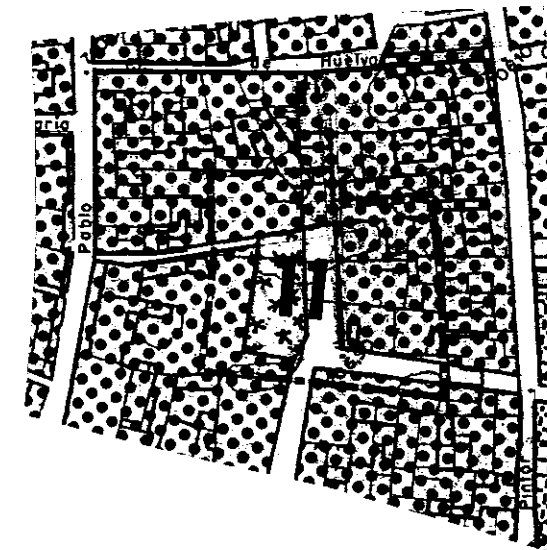
SISTEMA DE ACTUACION PREFERENTE

PRIVADA

COMPENSACION

OBSERVACIONES

- PLAN ESPECIAL.
- SE RECONOCERA LA EDIFICABILIDAD ACTUALMENTE MATERIALIZADA DE LAS PARCELAS CON CONSTRUCCIONES EXISTENTES.



27 OCT, 1992

AREA DE INTERVENCION:

10

SITUACION DE PARTIDA

Zona urbana sin consolidar en el borde de casco.

OBJETIVOS

- Completación de viario y dotación de infraestructura urbanística.
- Obtención de espacio libre junto al mercado.

JUSTIFICACION URBANISTICA

\* INICIAL: SUP. BRUTA DEL AREA.....6.957,85 m2.  
USO GLOBAL:.....Residencial.  
USO PORMENORIZADO..Viv. Plurif.Vivienda unifamiliar.

SUPERFICIE: RESIDENCIAL.....4.105,12 m2  
VIARIO.....627,89 m2  
ESPACIOS LIBRES.....2.224,89 m2  
TOTAL..... 6.957,85 m2

\* RESULTANTE:

USOS PORMENORIZADOS:

2A, 2B, 1A

EDIFICABILIDAD GLOBAL..... 0,71 m2/m2  
APROVECHAMIENTO.....4.940,07 m2  
Nº ESTIMADO VIVIENDAS.....248 viv.  
PARCELA MINIMA.....75 m2

INICIATIVA

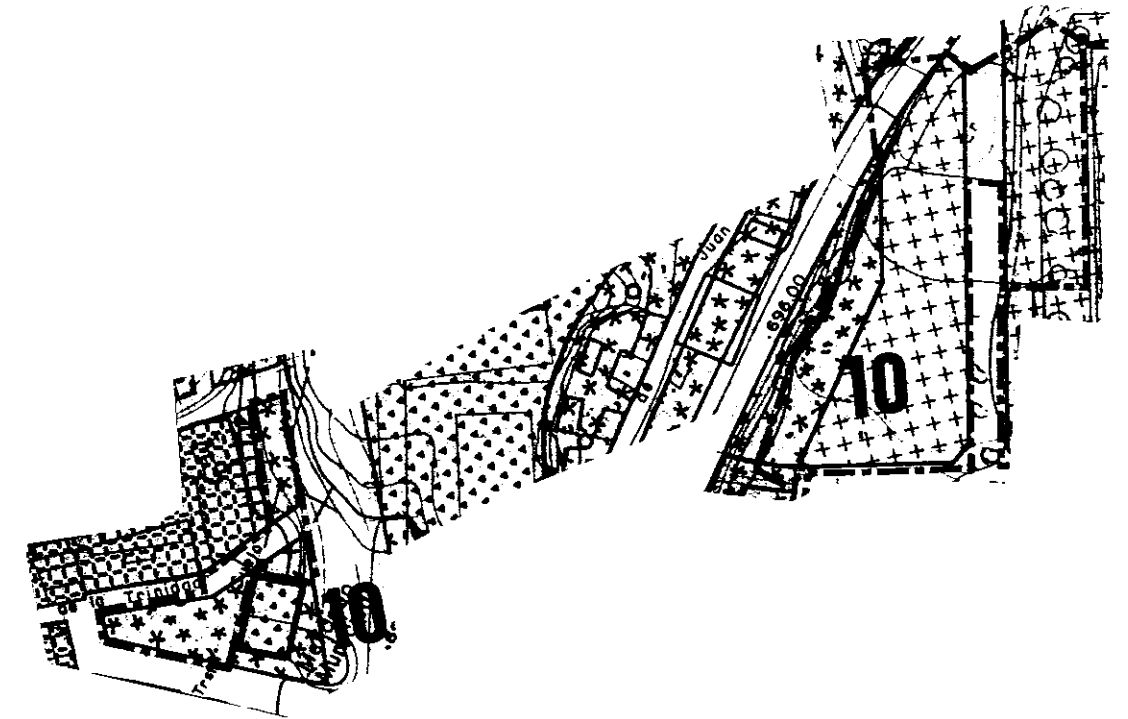
SISTEMA DE ACTUACION PREFERENTE

MIXTA

COOPERACION

OBSERVACIONES

- ESTUDIO DE DETALLE.



27 001 1032

AREA DE INTERVENCION:

9

SITUACION DE PARTIDA

Zona urbana semiconsolidada en el borde de casco.

OBJETIVOS

- Completación de viario y obtención de infraestructura urbanística.
- Obtención de suelo de equipamiento.

JUSTIFICACION URBANISTICA

\* INICIAL: SUP. BRUTA DEL AREA.....11.425 m2  
 USO GLOBAL: ..... Residencial.  
 USO PORMENORIZADO.....Viv. unifamil.

SUPERFICIE: RESIDENCIAL..... 6.741 m2  
 VIARIO..... 3.584 m2  
 EQUIPAMIENTOS..... 1.288 m2

TOTAL.....11.425 m2

\* RESULTANTE:

USOS PORMENORIZADOS:

2A, 2B

EDIFICABILIDAD GLOBAL..... 0,82 m2/m2  
 APROVECHAMIENTO.....9.369 m2  
 Nº ESTIMADO VIVIENDAS.....100 viv.  
 PARCELA MINIMA.....75 m2

INICIATIVA

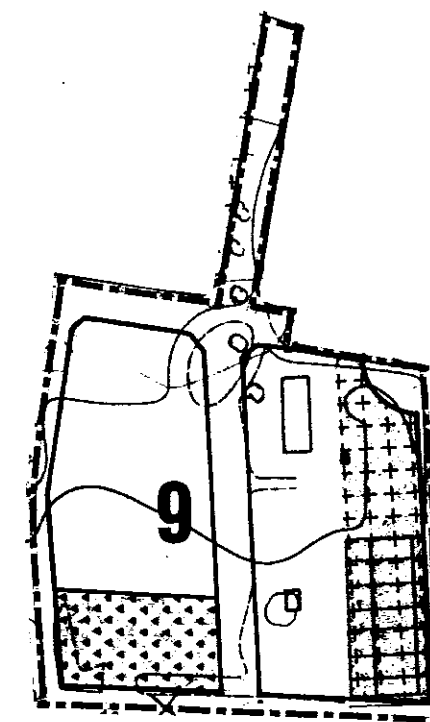
SISTEMA DE ACTUACION PREFERENTE

PRIVADA

COMPENSACION

OBSERVACIONES

- PLAN ESPECIAL.
- SE RECONOCERA LA EDIFICABILIDAD ACTUALMENTE MATERIALIZADA DE LAS PARCELAS CON CONSTRUCCIONES EXISTENTES.



DILIGENCIA.- Para hacer constar que este documento fue aprobado PROVISIONALMENTE, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 27 OCT. 1992. -Doy fé.-

EL SECRETARIO,



AREA DE INTERVENCION:

8

SITUACION DE PARTIDA

Zona de borde semiconsolidada con algunas edificaciones existentes dentro del ámbito.

OBJETIVOS

- Completar trama urbana de borde.
- Dotación de viario, servicios urbanísticos e infraestructuras.

JUSTIFICACION URBANISTICA

\* INICIAL: SUP. BRUTA DEL AREA.....16.652 m2  
USO GLOBAL:..... Residencial.  
USO PORMENORIZADO.....Unifam.adosada

SUPERFICIE: RESIDENCIAL.....10.788 m2  
VIARIO..... 5.864 m2

TOTAL.....16.652 m2

\* RESULTANTE:

USOS PORMENORIZADOS:

- VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA MANZ. ABIERTA

2A, 1B  
EDIFICABILIDAD GLOBAL..... 0,97 m2/m2  
APROVECHAMIENTO.....16.152 m2  
Nº ESTIMADO VIVIENDAS.....144 viv.  
PARCELA MINIMA..... 75 m2

INICIATIVA

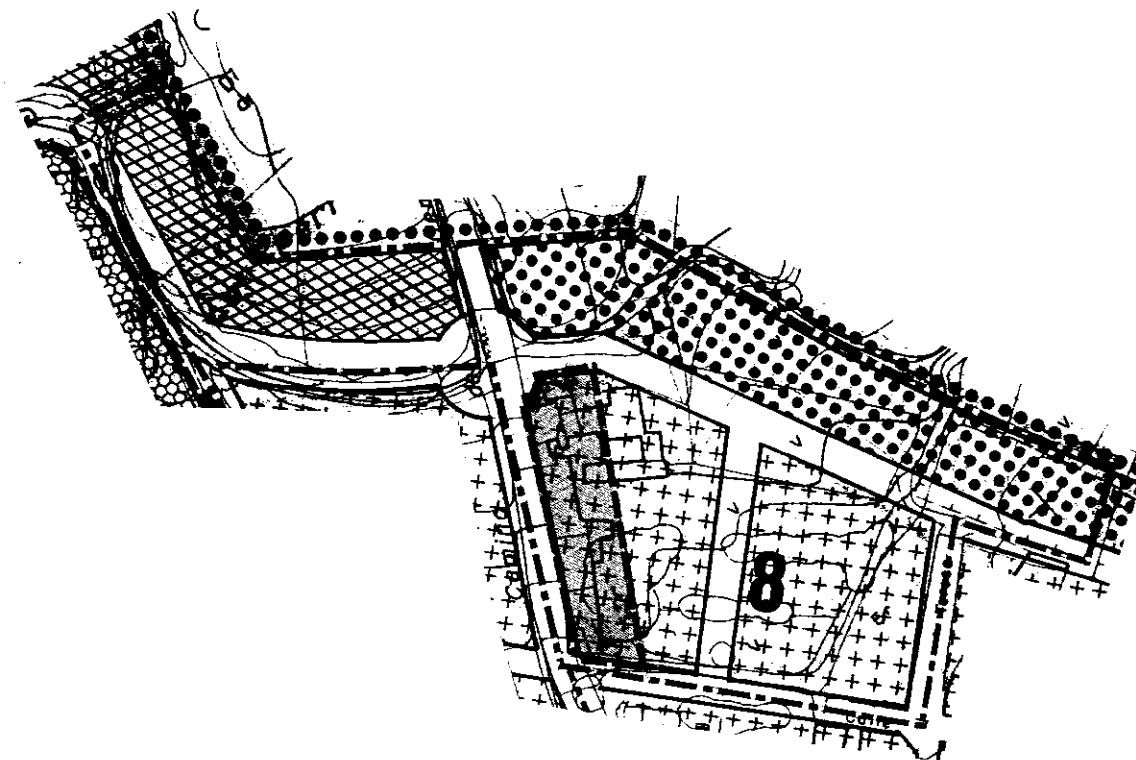
SISTEMA DE ACTUACION PREFERENTE

PRIVADA

COMPENSACION

OBSERVACIONES

- ESTUDIO DE DETALLE.
- SE RECONOCERA LA EDIFICABILIDAD ACTUALMENTE MATERIALIZADA DE LAS PARCELAS CON CONSTRUCCIONES EXISTENTES.



DELIMITACION DE ZONAS CONSOLIDADAS DENTRO DEL AMBITO DEL AREA DE INTERVENCION QUE SE EXCLUYEN DE LA REPARCELACION

27 OCT 1982

7

AREA DE INTERVENCION:

SITUACION DE PARTIDA

Zona en borde de casco semiconsolidada con diversas edificaciones existentes.

OBJETIVOS

- Completar borde urbano en zona norte.
- Dotación de viario e infraestructuras.
- Rectificación de alineaciones.

JUSTIFICACION URBANISTICA

\* INICIAL: SUP. BRUTA DEL AREA.....11.682 m2  
 USO GLOBAL:..... Residencial.  
 USO PORMENORIZADO..... adosada/aislada.

SUPERFICIE: RESIDENCIAL..... 6.898 m2  
 VIARIO..... 4.784 m2

TOTAL.....11.682 m2

\* RESULTANTE:

USOS PORMENORIZADOS:

2B, 3B

EDIFICABILIDAD GLOBAL..... 0,59 m2/m2  
 APROVECHAMIENTO..... 6.892 m2  
 PARCELA MINIMA..... 75 m2  
 Nº ESTIMADO VIVIENDAS..... 100 viv.

INICIATIVA

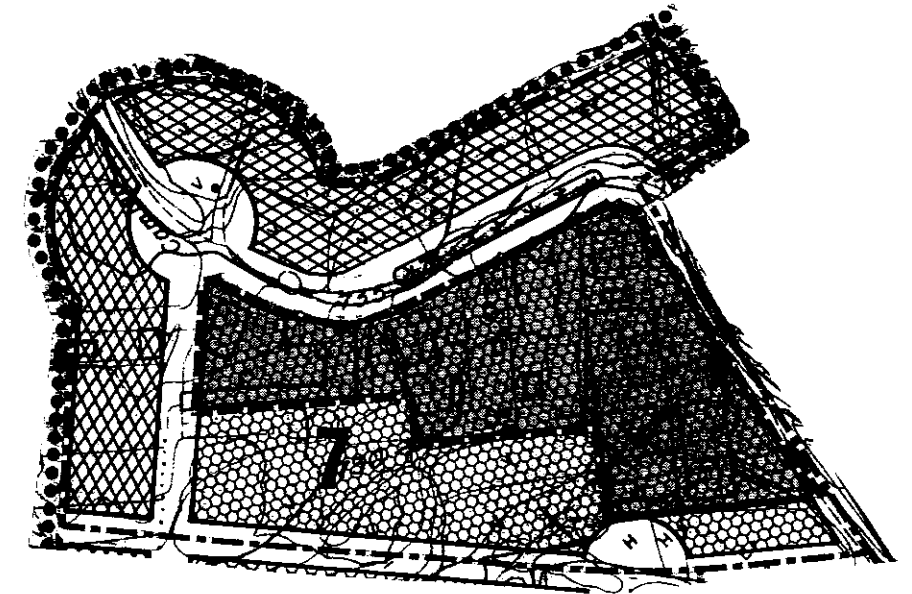
SISTEMA DE ACTUACION PREFERENTE

PRIVADA

COMPENSACION

OBSERVACIONES

- ESTUDIO DE DETALLE.
- SE RECONOCERA LA EDIFICABILIDAD ACTUALMENTE MATERIALIZADA DE LAS PARCELAS CON CONTRUCCIONES EXISTENTES.



DELIMITACION DE ZONAS CONSOLIDADAS DENTRO DEL AMBITO DEL AREA DE INTERVENCION QUE SE EXCLUYEN DE LA REPARCELACION

27 OCT. 1972

AREA DE INTERVENCION:

6

SITUACION DE PARTIDA

Zona urbana sin consolidar, conformando borde de casco.

OBJETIVOS

- Completación de viario y dotación de infraestructura urbanística.

JUSTIFICACION URBANISTICA

\* INICIAL: SUP. BRUTA DEL AREA.....14.536 m<sup>2</sup>  
USO GLOBAL:..... Residencial.  
USO PORMENORIZADO.....Unifamiliar.

SUPERFICIE: RESIDENCIAL..... 8.904 m<sup>2</sup>  
VIARIO..... 4.246 m<sup>2</sup>  
ESPACIOS LIBRES..... 1.386 m<sup>2</sup>

TOTAL.....14.536 m<sup>2</sup>

\* RESULTANTE:

USOS PORMENORIZADOS:

2A, 3B

EDIFICABILIDAD.....0,67 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
APROVECHAMIENTO.....9.739 m<sup>2</sup>  
PARCELA MINIMA.....75 m<sup>2</sup>  
Nº ESTIMADO VIVIENDAS.....119 viv.

INICIATIVA

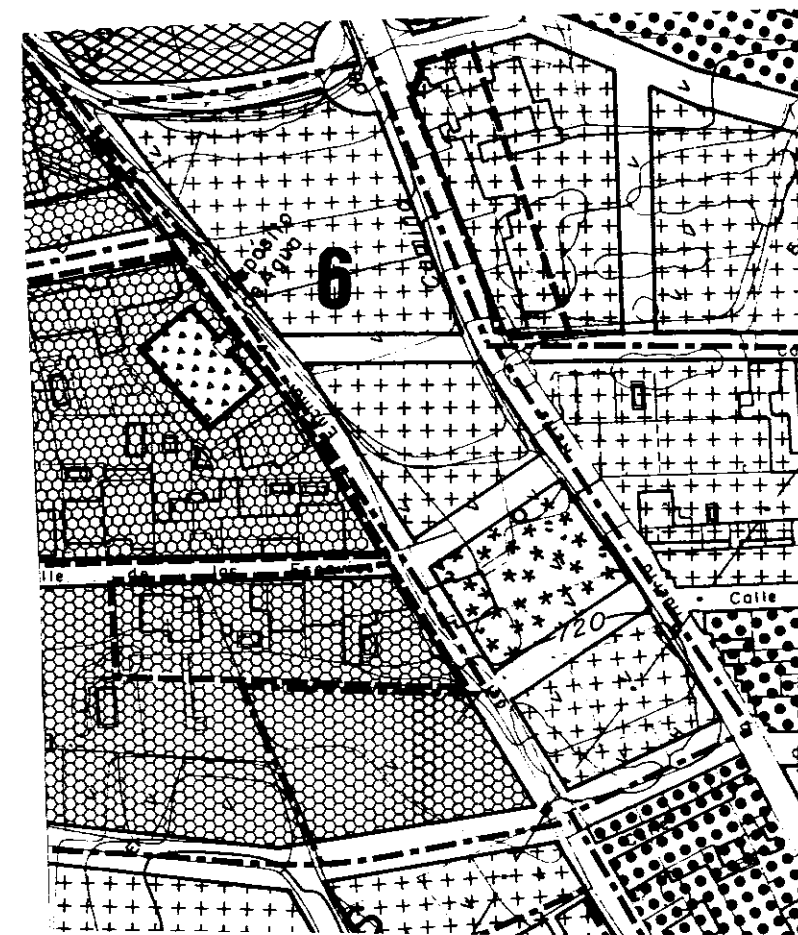
SISTEMA DE ACTUACION PREFERENTE

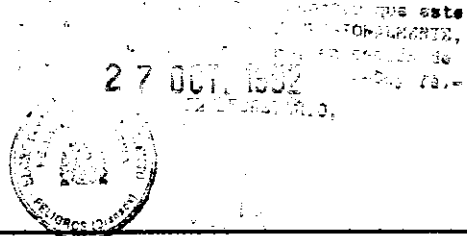
PRIVADA/PUBLICA

COMPENSACION

OBSERVACIONES

- ESTUDIO DE DETALLE.
- EXISTE SUSCRITO UN CONVENIO CON EL AYUNTAMIENTO.





AREA DE INTERVENCION:

5

SITUACION DE PARTIDA

Zona urbana semiconsolidada, con diversas edificaciones existentes en proceso de construcción en su ámbito.

OBJETIVOS

- Completación de viario y dotación de infraestructura urbanística.
- Obtención de suelo complementario al equipamiento escolar.

JUSTIFICACION URBANISTICA

\* INICIAL: SUP. BRUTA DEL AREA.....27.622 m2  
 USO GLOBAL: .....Residencial.  
 USO PORMENORIZADO..... Viv. unifamil.

SUPERFICIE: RESIDENCIAL.....18.196 m2  
 VIARIO..... 7.490 m2  
 EQUIPAMIENTO..... 1.936 m2

TOTAL.....27.622 m2

\* RESULTANTE:

USOS PORMENORIZADOS:

2A, 2B, 3B

EDIFICABILIDAD GLOBAL..... 0,61 m2/m2  
 APROVECHAMIENTO..... 16.849 m2  
 Nº ESTIMADO VIVIENDAS..... 243 viv.  
 PARCELA MINIMA..... 75 m2

INICIATIVA

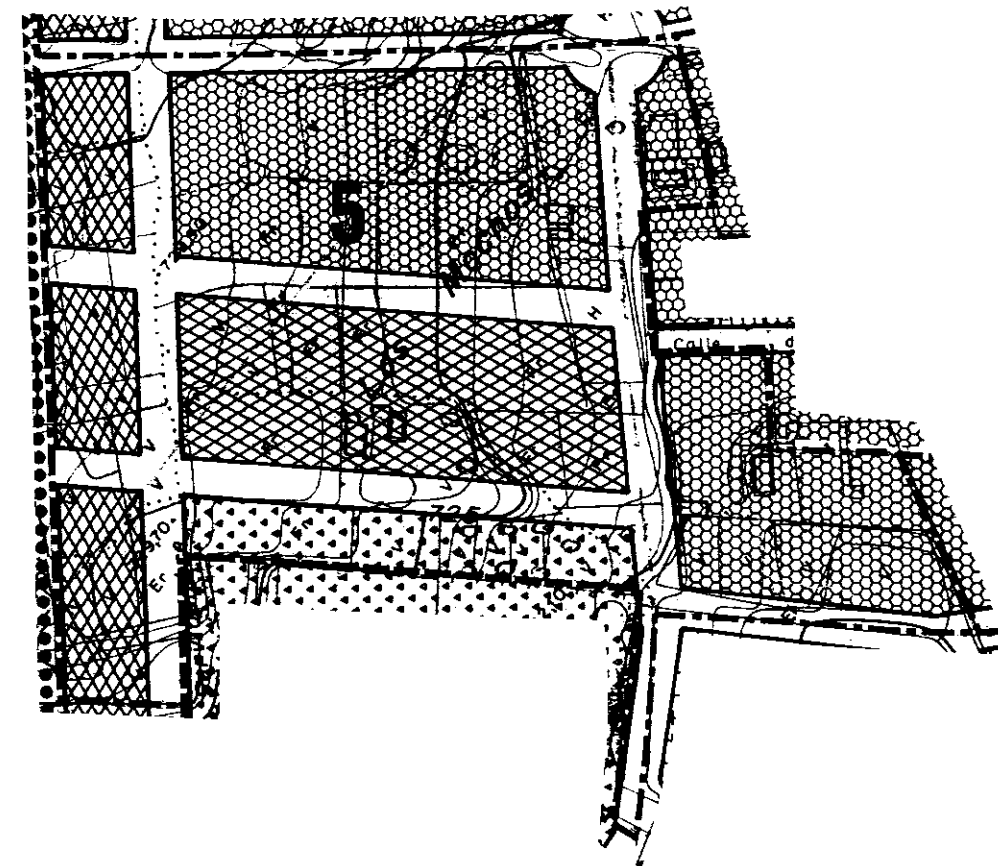
SISTEMA DE ACTUACION PREFERENTE

PRIVADA/PUBLICA

COMPENSACION

OBSERVACIONES

- ESTUDIO DE DETALLE.
- SE RECONOCERA LA EDIFICABILIDAD ACTUALMENTE MATERIALIZADA DE LAS PARCELAS CON CONSTRUCCIONES EXISTENTES.



27 OCT. 1982

AREA DE INTERVENCION:

4

SITUACION DE PARTIDA

Zona urbana sin consolidar en borde de casco, con un equipo escolar existente en su ámbito.

OBJETIVOS

- Completación de viario y dotación de infraestructura urbanística.
- Obtención de suelo complementario al equipamiento escolar y social.

JUSTIFICACION URBANISTICA

\* INICIAL: SUP. BRUTA DEL AREA.....30.909 m<sup>2</sup>  
USO GLOBAL:.....Residencial  
USO PORMENORIZADO..... Viv. Unifam., equip.escolar

SUPERFICIE: RESIDENCIAL.....16.189 m<sup>2</sup>  
VIARIO..... 8.949 m<sup>2</sup>  
EQUIPAMIENTO..... 5.555 m<sup>2</sup>  
ESPACIOS LIBRES..... 216 m<sup>2</sup>  
TOTAL.....30.909 m<sup>2</sup>

\* RESULTANTE:

USOS PORMENORIZADOS:

2A, 2B

EDIFICABILIDAD GLOBAL..... 0,63 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
APROVECHAMIENTO..... 19.473 m<sup>2</sup>  
PARCELA MINIMA..... 75 m<sup>2</sup>  
Nº ESTIMADO VIVIENDAS..... 216 viv.

INICIATIVA

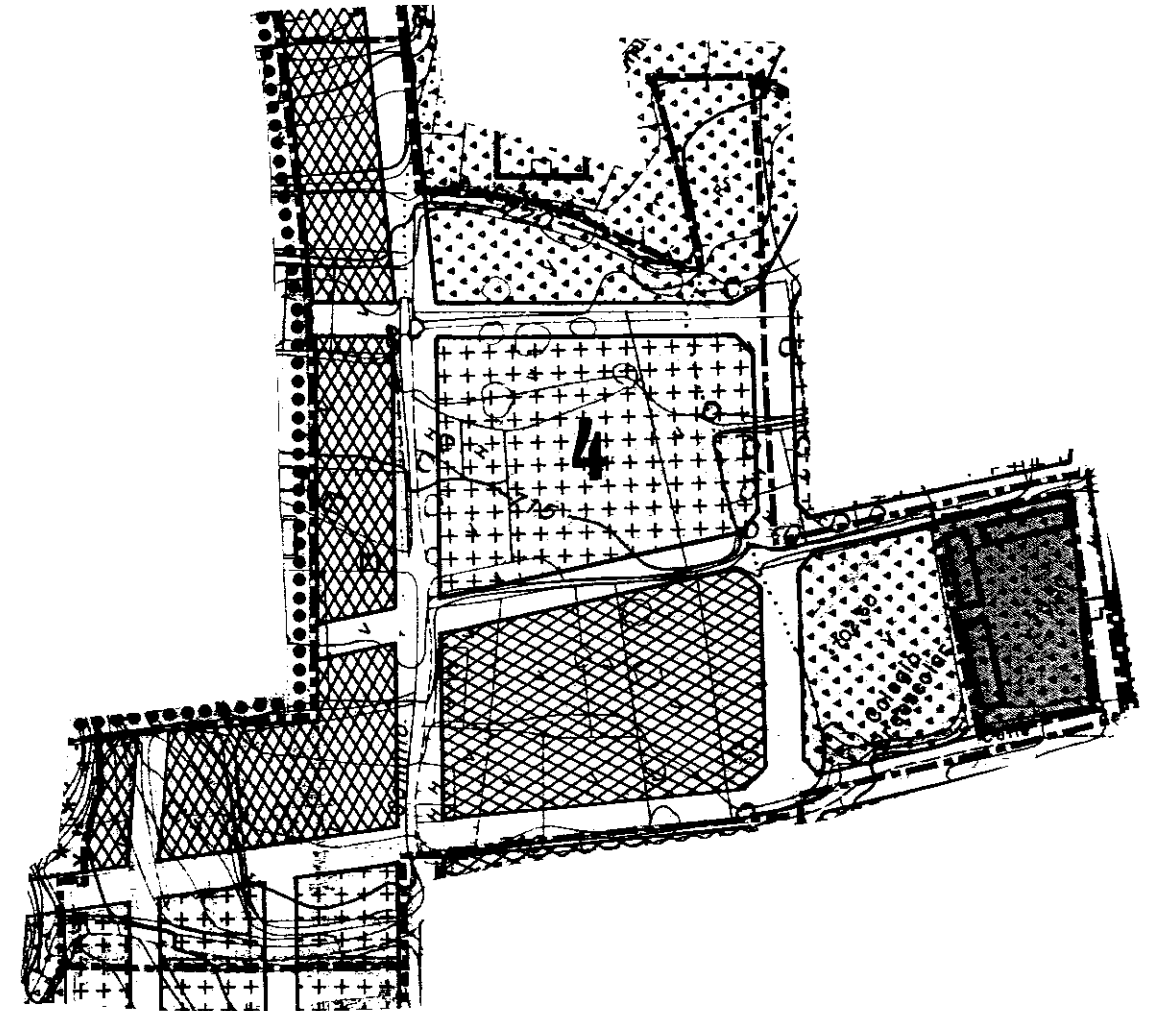
SISTEMA DE ACTUACION PREFERENTE

PRIVADA

COMPENSACION, COOPERACION

OBSERVACIONES

- PLAN ESPECIAL.
- 644 m<sup>2</sup> NETOS DE SUELO RESIDENCIAL DE PROPIEDAD MUNICIPAL SERAN DESTINADOS A CANJEARSE POR IDENTICA CANTIDAD DE SUELO DE EQUIPAMIENTO RECALIFICADO EN LA A.1.3.



DELIMITACION DE ZONAS CONSOLIDADAS DENTRO DEL AMBITO DEL AREA DE INTERVENCION QUE SE EXCLUYEN DE LA REPARCELACION



27 OCT. 1982

AREA DE INTERVENCION:

3

SITUACION DE PARTIDA

Zona en borde de casco semiconsolidada con diversas edificaciones existentes en proceso de construcción en su ámbito.

OBJETIVOS

- Completación de viario y dotación de infraestructura urbanística.
- Aportación de suelo de equipamiento escolar.

JUSTIFICACION URBANISTICA

\* INICIAL: SUP. BRUTA DEL AREA.....38.085 m2  
 USO GLOBAL:..... Residencial.  
 USO PORMENORIZADO..... Viv.Unifam. y plurifamil.  
 Equip. escolar.

SUPERFICIE: RESIDENCIAL.....23.487,50 m2  
 VIARIO.....12.182,60 m2  
 ESPACIOS LIBRES..... 1.600,00 m2  
 EQUIPAMIENTO ESCOLAR... 644,00 m2

TOTAL.....38.085,00 m2

\* RESULTANTE:

USOS PORMENORIZADOS: 1A, 2A, 2B

EDIFICABILIDAD..... 0,79 m2/m2  
 APROVECHAMIENTO..... 30.063 m2  
 PARCELA MINIMA..... 75 m2  
 Nº ESTIMADO VIVIENDAS..... 314 viv.

INICIATIVA

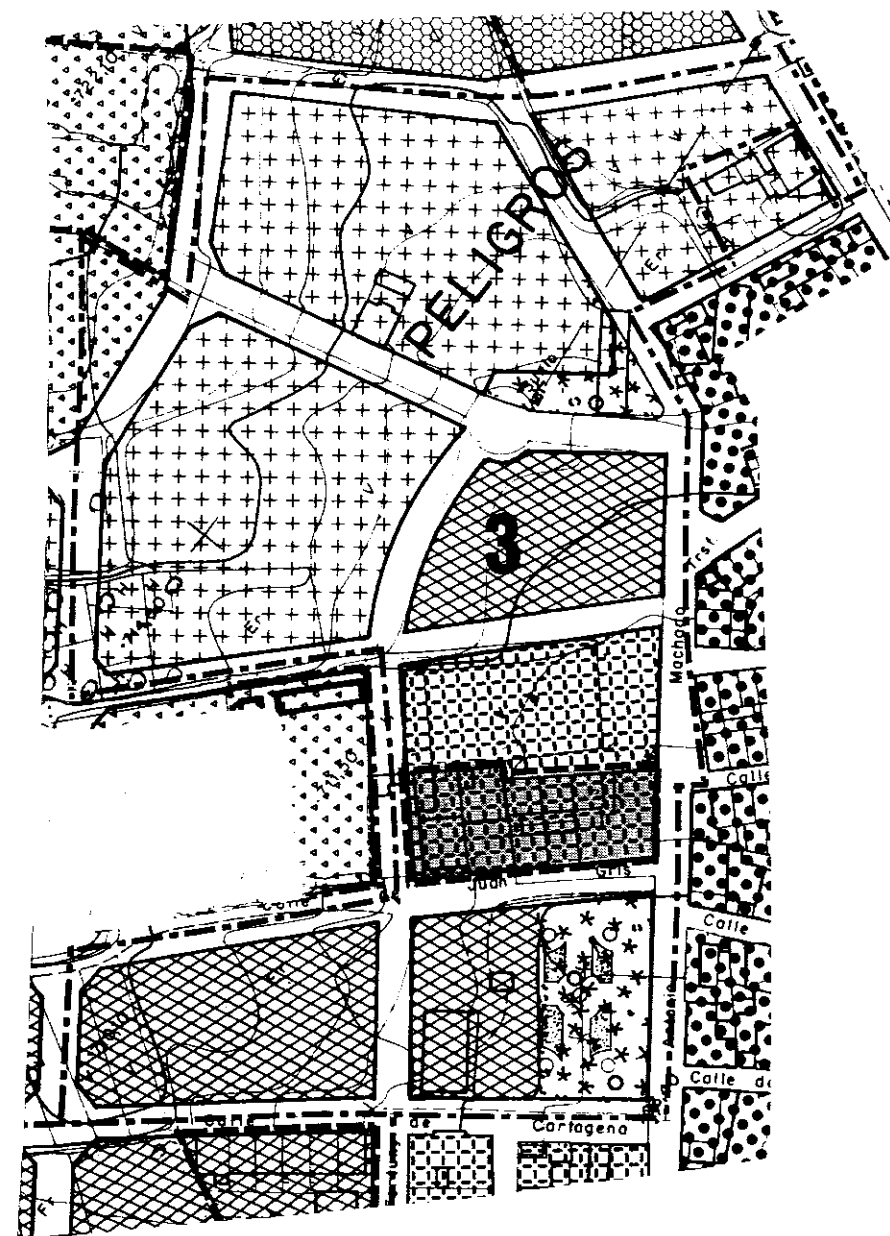
SISTEMA DE ACTUACION PREFERENTE

PRIVADA

COMPENSACION

OBSERVACIONES

- EN FASE DE REPARCELACION.
- SE RECONOCERA LA EDIFICABILIDAD ACTUALMENTE MATERIALIZADA DE LAS PARCELAS CON CONSTRUCCIONES EXISTENTES.
- SE PROCEDE A UNA REPARCELACION DISCONTINUA, CANJEANDO 644 M2 EN ZONA RESIDENCIAL DE PROPIEDAD MUNICIPAL EN EL A.1.4, POR IDENTICA CANTIDAD DE SUELO RECALIFICADO PARA EQUIPAMIENTO ESCOLAR EN LA MANZANA DEL COLEGIO.



DELIMITACION DE ZONAS CONSOLIDADAS DENTRO DEL AMBITO DEL AREA DE INTERVENCION QUE SE EXCLUYEN DE LA REPARCELACION

2707/02

AREA DE INTERVENCION:

2

SITUACION DE PARTIDA

Zona urbana semiconsolidada, con diversas edificaciones existentes en proceso de construcción en su ámbito.

OBJETIVOS

- Completación de viario y dotación de infraestructura urbanística.
- Conformación del nuevo frente de penetración al casco.

JUSTIFICACION URBANISTICA

\* INICIAL: SUP. BRUTA DEL AREA.....29.062 m2  
 USO GLOBAL:..... Residencial.  
 USO PORMENORIZADO..... Viv. unifam. y plurifam.

SUPERFICIE: RESIDENCIAL.....20.765 m2  
 VIARIO..... 5.620 m2  
 ESPACIOS LIBRES..... 2.677 m2

TOTAL.....29.062 m2

\* RESULTANTE:

USOS PORMENORIZADOS:

EDIFICABILIDAD GLOBAL.....1,43 m2/m2  
 APROVECHAMIENTO.....41.541 m2  
 PARCELA MINIMA.....75 m2  
 N° ESTIMADO VIVIENDAS.....277 viv.

INICIATIVA

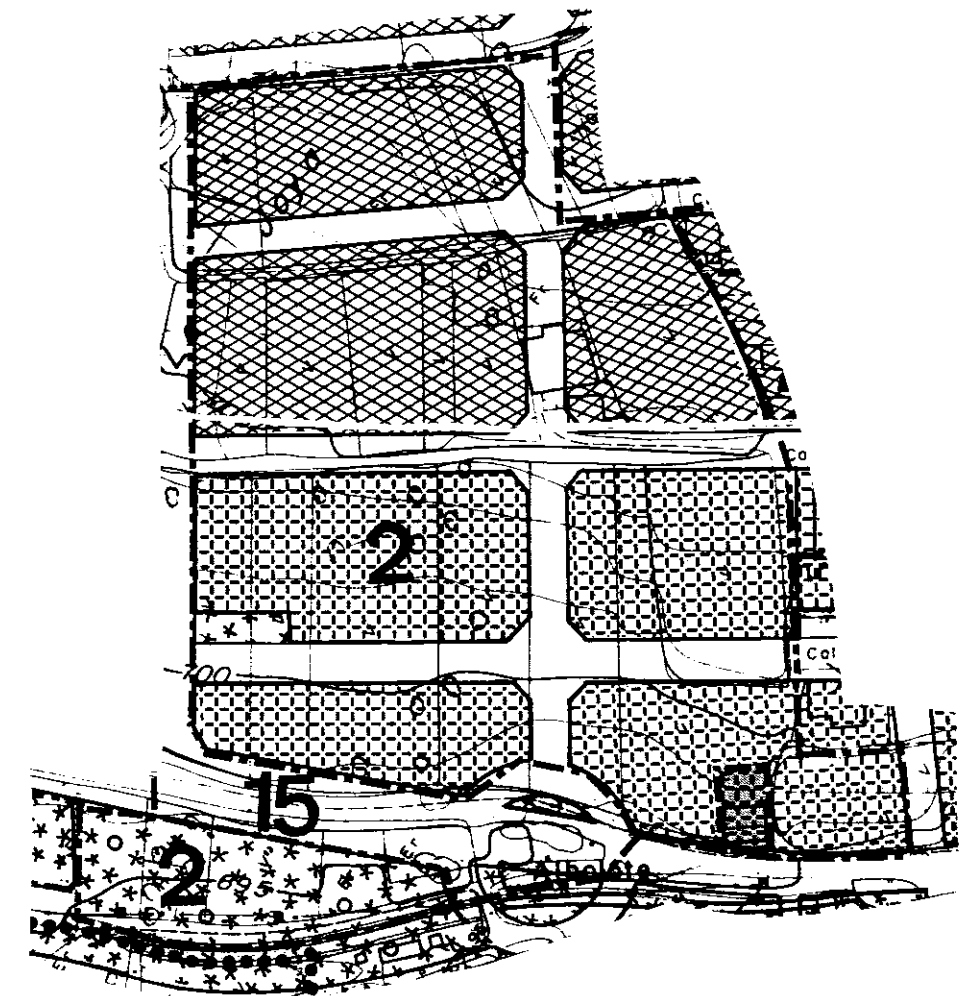
SISTEMA DE ACTUACION PREFERENTE

PRIVADA

COMPENSACION

OBSERVACIONES

- PLAN ESPECIAL.
- SE RECONOCERA LA EDIFICABILIDAD ACTUALMENTE MATERIALIZADA DE LAS PARCELAS CON CONSTRUCCIONES EXISTENTES.



DELIMITACION DE ZONAS CONSOLIDADAS DENTRO DEL AMBITO DEL AREA DE INTERVENCION QUE SE EXCLUYEN DE LA REPARCELACION

ILIGEN...  
Documento...  
por el...  
fecha 27/06/1992

AREA DE INTERVENCION:

1

SITUACION DE PARTIDA

Zona de borde de suelo urbano, en transición a suelos agrícolas e industriales.

OBJETIVOS

- Completación de viario y dotación de infraestructura urbanística.
- Obtención de suelo para el nuevo vial de acceso.
- Completación del casco.
- Obtención de espacios libres

JUSTIFICACION URBANISTICA

\* INICIAL: SUP. BRUTA DEL AREA.....29.673 m2  
USO GLOBAL:..... Residencial.  
USO PORMENORIZADO..... Viv. unifamil.

SUPERFICIE:  
RESIDENCIAL.....16.407 m2  
VIARIO.....12.568 m2  
ESPACIOS LIBRES.....698 m2  
TOTAL.....29.673 m2

\* RESULTANTE:  
USOS PORMENORIZADOS: 2A, 2B

EDIFICABILIDAD GLOBAL..... 0,66 m2/m2  
APROVECHAMIENTO.....19.584m2  
PARCELA MINIMA.....75 m2  
Nº ESTIMADO VIVIENDAS.....220 viv.

INICIATIVA

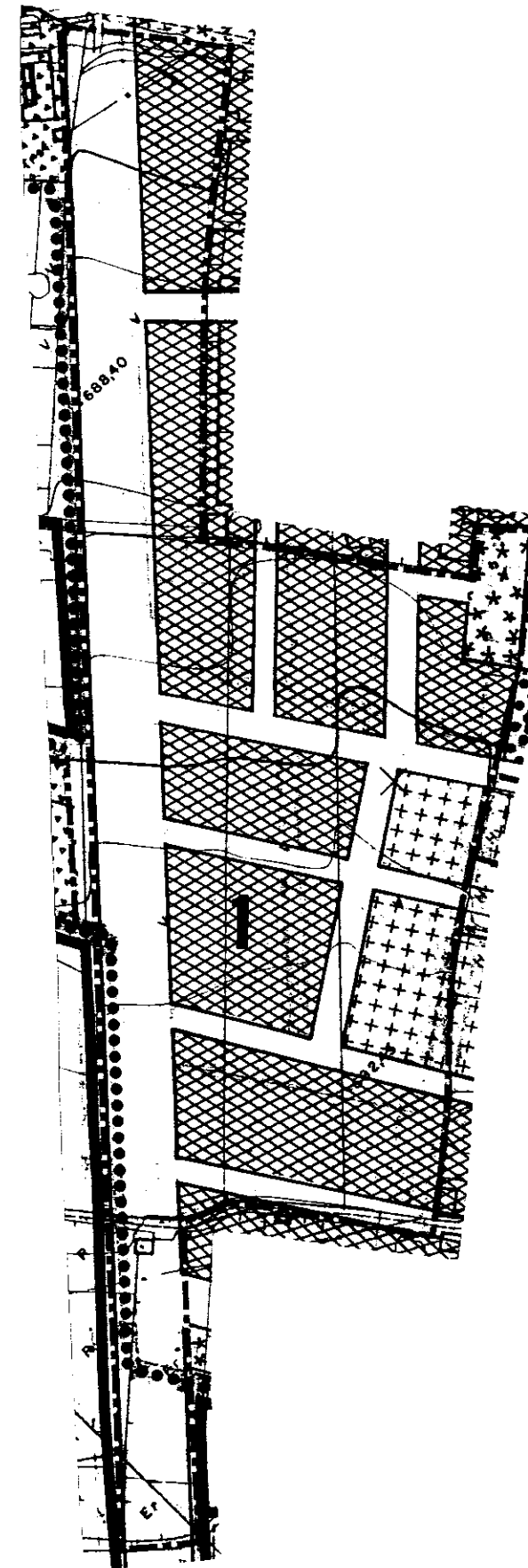
SISTEMA DE ACTUACION PREFERENTE

PRIVADA

COMPENSACION/COOPERACION

OBSERVACIONES

- RESPETO DEL CONVENIO EXISTENTE.
- PLAN ESPECIAL.

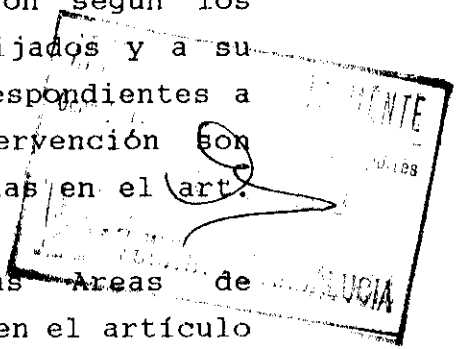


27 JUN 1992

4.2.2.- Areas de intervención en suelo urbano por compensación o reparcelación.

4.2.2.1.- Objeto de su delimitación:

1.- La delimitación de las Areas de Intervención en suelo urbano tiene como objetivo el desarrollo de sus previsiones, tanto en lo referente a la obtención de suelo para sistemas locales, y la cesión correspondiente del aprovechamiento total según establece el art. 27.4 del R.D. 1/1992, de 26 de junio, como la reparcelación según los criterios de división del suelo previamente fijados y a su edificación según las normas urbanísticas correspondientes a cada una de las zonas. Estas Areas de Intervención son asimilables a las unidades de ejecución definidas en el art. 144 del R.D. 1/1992 de 26 de junio.



La delimitación de las Areas de Intervención atiende a los criterios dispuestos en el artículo 145, 146 y concordantes del R.D. 1/1992 de 26 de junio, y 36.3 del Reglamento de Gestión urbanística, o texto que le ha de sustituir en breve plazo.

2.- Se admiten reajustes en su delimitación de acuerdo con el los artículos antes citados 145 y 146, siempre que tiendan a facilitar su gestión, no desvirtúen el sentido de la ordenación, ni supongan transferencias de cargas de urbanización y cesiones a propietarios colindantes.

3.- Si por necesidades de gestión se estimara conveniente, podrá subdividirse el área de intervención en otras más pequeñas, siempre que se asegure el equilibrio de cesiones y aprovechamiento o se compensen los posibles desajustes entre los sectores en que quedará dividida el área de intervención delimitada por estas normas.

4.- La ejecución parcial de un Area de Intervención podrá adelantarse respecto a la reparcelación global de la misma. Para ello cada propietario podrá edificar en función del aprovechamiento de dicha Area de Intervención, siempre que, como contrapartida, realice las cesiones correspondientes, en función del suelo que pretende edificar.

5.- La Administración podrá adelantar la ejecución de las dotaciones previstas aún cuando no se realice simultáneamente el resto del conjunto y siempre que se garantice el acceso y justifique su integración al futuro desarrollo. En dicho supuesto el Ayuntamiento acordará con los

27 OCT. 1992

particulares la forma adecuada de resarcirse de las inversiones.

6.- Cuando no puedan delimitarse en determinadas zonas Areas de Intervención que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes urbanísticos, en suelo urbano, el ajuste entre los aprovechamientos susceptibles de apropiación y los reales permitidos por el planeamiento se producirá por medio de Transferencias de Aprovechamiento.

#### 4.2.2.2.- Aplicación de la normativa en las Areas de Intervención.

1.- El suelo incluido en las áreas de intervención, delimitadas por estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, es objeto de calificación en zonas y sistemas, cuyas condiciones de edificación y uso serán las que se establecen de forma específica para cada uno de ellos.

2.- A efectos de la ejecución tendrán carácter vinculante las propuestas de viario local y espacios libres, tanto en lo que se refiere a posición, rasantes, forma y uso, como superficie de suelo comprometida.

3.- En la edificación de cada rea de Intervención será de aplicación la normativa correspondiente que se establezca sobre cada una de ellas cuyo objetivo es la consecución de una unidad formal.

4.- La asignación de coeficientes de edificabilidad bruta y número máximo de viviendas se realiza en función de los tipos edificatorios que se proponen y de las condiciones topográficas de los terrenos. La volumetría resultante no es pues comparable en términos de techo edificable.

5.- El sistema de actuación para todas las áreas de iniciativa privada es el de compensación o cooperación, regulado en los artículos 157 a 170, ambos inclusive, del R.D. 1/1992 de 26 de junio y los arts. 157 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística, o articulado correspondiente que lo ha de sustituir.

#### 4.2.2.3.- Régimen de cesiones.

En las áreas de intervención serán de cesión obligatoria y gratuita los espacios destinados a viales y dotaciones públicas, siendo el derecho al aprovechamiento

AGENCIA.- Para hacer constar que este documento fué aprobado PROVISIONALMENTE por el Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 27 OCT. 1992. -Doy fé.-  
EL SECRETARIO,



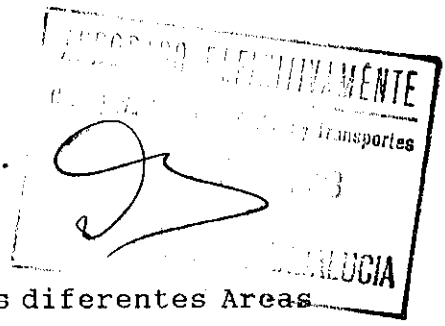
susceptible de apropiación por los propietarios de los terrenos como mínimo el 85 % del aprovechamiento global conforme al art. 27.4 del R.D. 1/1992, debiendo éstos además costear la urbanización en los plazos previstos.

4.2.2.4.- Zonificación y aprovechamiento en las Areas de Intervención.

1.- Los terrenos incluidos en Areas de Intervención se califican en sistemas locales y zonas, cuya denominación es coincidente con el resto de terrenos calificados. Las condiciones de edificación serán, por tanto, las correspondientes a cada una de ellas según estas normas.

2.- Las condiciones de edificación y aprovechamiento se resumen en los cuadros adjuntos. En ellos se hace referencia a los siguientes datos:

- Delimitación y características de los terrenos incluidos en el Area.
- Objetivos de planeamiento para dicha Area.
- Calificación en zonas y sistemas locales con indicación de superficies.
- Asignación de usos pormenorizados.
- Parcela mínima.
- Número de viviendas.
- Edificabilidad global
- Aprovechamiento total.
- Sistema de actuación.



4.2.2.5.- Exposición de las diferentes Areas de Intervención.

En las siguientes páginas quedan reflejadas mediante fichas descriptivas y documentos gráficos todas y cada una de las Areas de Intervención planteadas en este apartado:

27 007 15 92

AREA DE INTERVENCION:

25

SITUACION DE PARTIDA

- Suelo urbano sin consolidar, entre áreas de intervención 21 y 22.

OBJETIVOS

- Obtención de suelo para sistemas generales (Carretera hacia Jun y Pulianas).

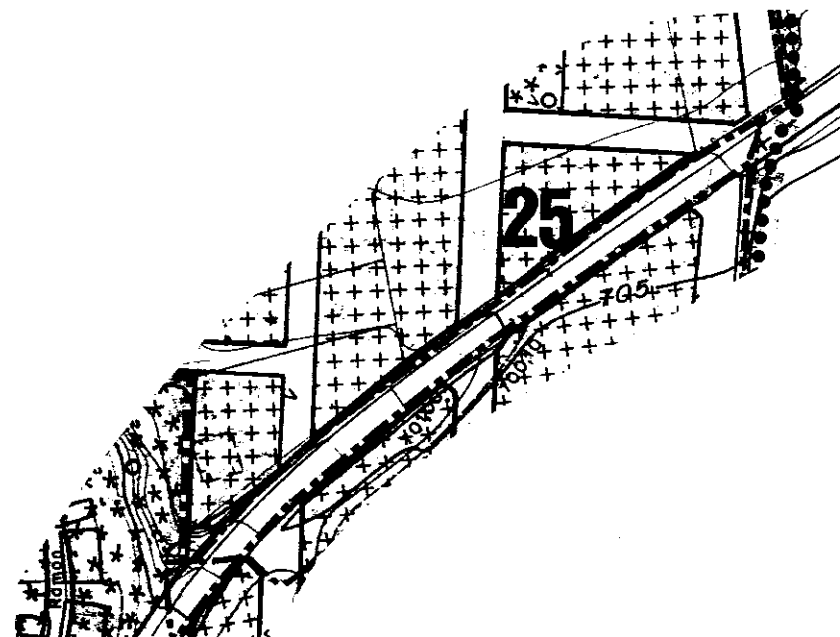
JUSTIFICACION URBANISTICA

\* INICIAL: SUP. BRUTA DEL AREA..... 1.900 m2  
USO GLOBAL:..... sistema general

SUPERFICIE:

VIARIO..... 1.900 m2

TOTAL..... 1.900 m2



INICIATIVA

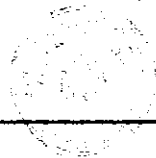
SISTEMA DE ACTUACION PREFERENTE

PUBLICA

EXPROPIACION

OBSERVACIONES

- PUEDE SER APLICADO EL ARTº 200 y 202.5 del R.D. 1/1.992 de 26 de JUNIO.



AREA DE INTERVENCION:

22

SITUACION DE PARTIDA

Zona rústica colindante con carretera de Jun y Pulianas.

OBJETIVOS

- Obtención de suelo de reserva para viviendas sociales.
- Realojo de población de Barrio Moscardó.

JUSTIFICACION URBANISTICA

\* INICIAL: SUP. BRUTA DEL AREA.....21.790 m2  
USO GLOBAL: ..... Residencial.  
USO PORMENORIZADO.....Viv. unifamil.

SUPERFICIE: RESIDENCIAL.....15.704 m2  
VIARIO..... 5.554 m2  
ESPACIOS LIBRES..... 532 m2

TOTAL.....21.790 m2

\* RESULTANTE:

USOS PORMENORIZADOS:

2B, 2A

EDIFICABILIDAD GLOBAL..... 0,85 m2/m2  
APROVECHAMIENTO..... 18.739 m2  
Nº ESTIMADO VIVIENDAS..... 236 viv.  
PARCELA MINIMA..... 75 m2

INICIATIVA

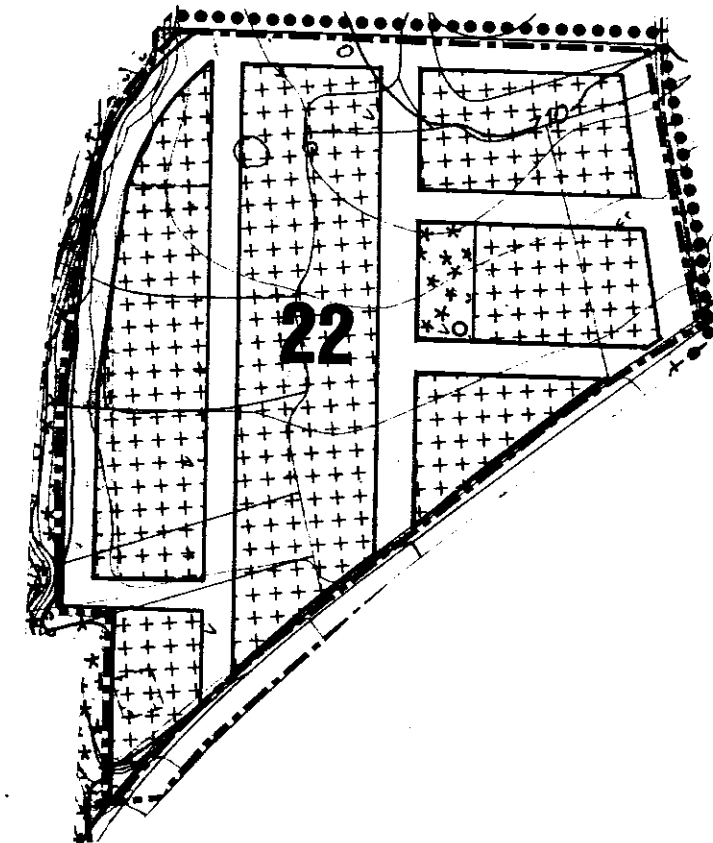
SISTEMA DE ACTUACION PREFERENTE

PUBLICA

EXPROPIACION

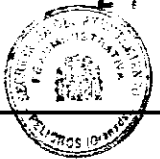
OBSERVACIONES

- ESTUDIO DE DETALLE.
- OBLIGADA PROMOCION DE VIVIENDAS SOCIALES.





DILIGENCIA.- Para hacer constar que este documento fué aprobado por el Ayuntamiento de Madrid, en sesión de fecha 27 de Mayo de 1992.-Doy fé.-



AREA DE INTERVENCION:

17

SITUACION DE PARTIDA

- Suelo urbano destinado a sistemas locales (Vial de unión entre Monteluz y Núcleo urbano).
- Sin desarrollar.

OBJETIVOS

- Desarrollar el vial hasta completar la conexión entre los dos núcleos.

JUSTIFICACION URBANISTICA

\* INICIAL: SUP. BRUTA DEL AREA.....18.200 m2  
USO GLOBAL: Sistema local.

SUPERFICIE:  
VIARIO.....18.200 m2  
TOTAL.....18.200 m2

INICIATIVA

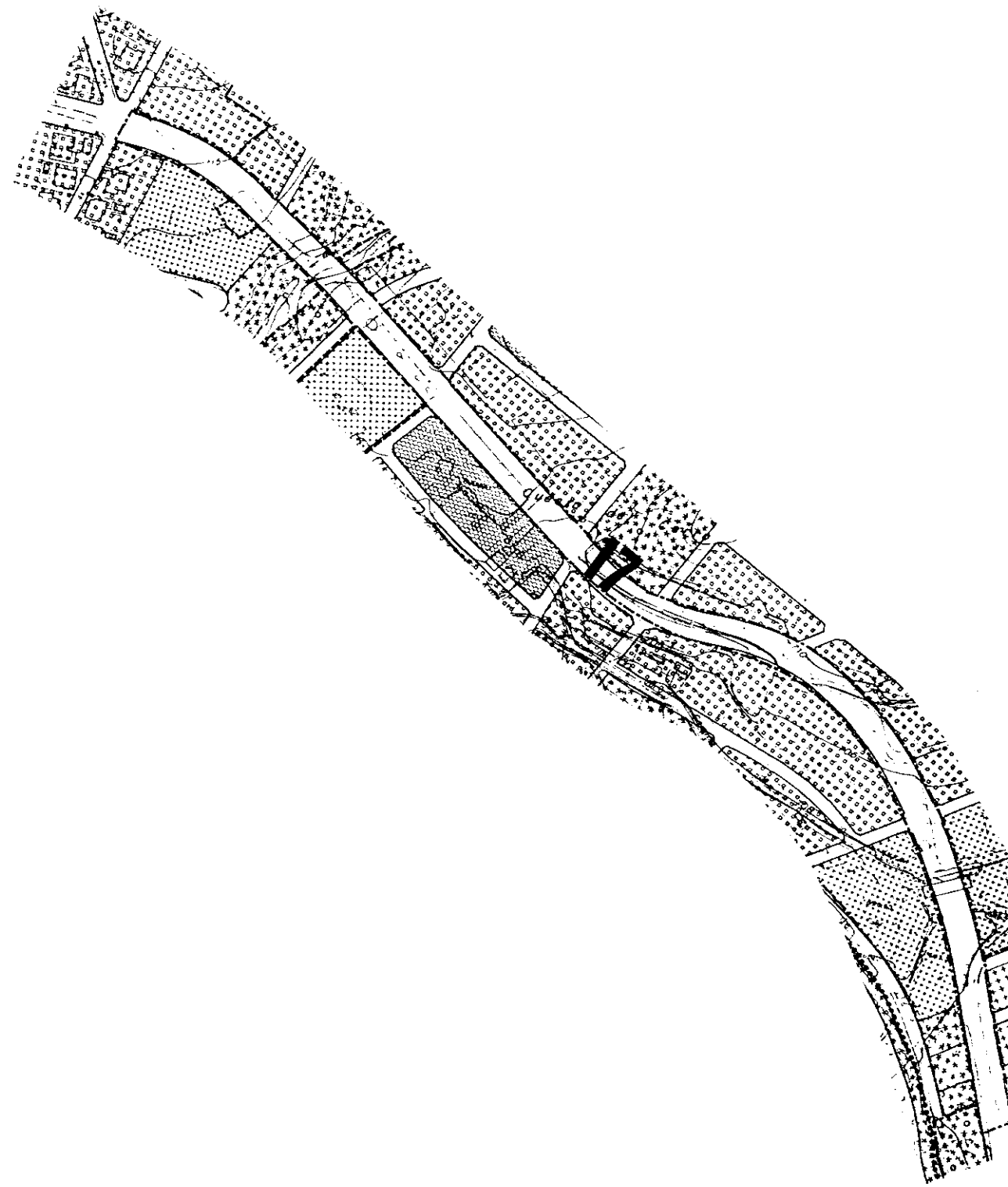
SISTEMA DE ACTUACION PREFERENTE

PUBLICA

EXPROPIACION

OBSERVACIONES

- CONVENIO CON LOS PROPIETARIOS DEL SUELO DEL AREA Nº 16 PARA ANTICIPAR EL SUELO NECESARIO PARA LA APERTURA DEL VIAL, PUDIENDOSE APLICAR EL ARTº 200 y 202.5 del R.D. 1/1.992 de 26 de JUNIO.



27 OCT. 1992

AREA DE INTERVENCION:

15

SITUACION DE PARTIDA

- Suelo urbano sin consolidar.

OBJETIVOS

- Obtención de suelo para vial de acceso a zona de viviendas sociales.
- Obtención de suelo para completar la conexión del núcleo urbano en Monteluz.

JUSTIFICACION URBANISTICA

\* INICIAL: SUP. BRUTA DEL AREA..... 4.989 m2  
USO GLOBAL:.....sistema local

SUPERFICIE:

VIARIO..... 4.989 m2  
TOTAL..... 4.989 m2

INICIATIVA

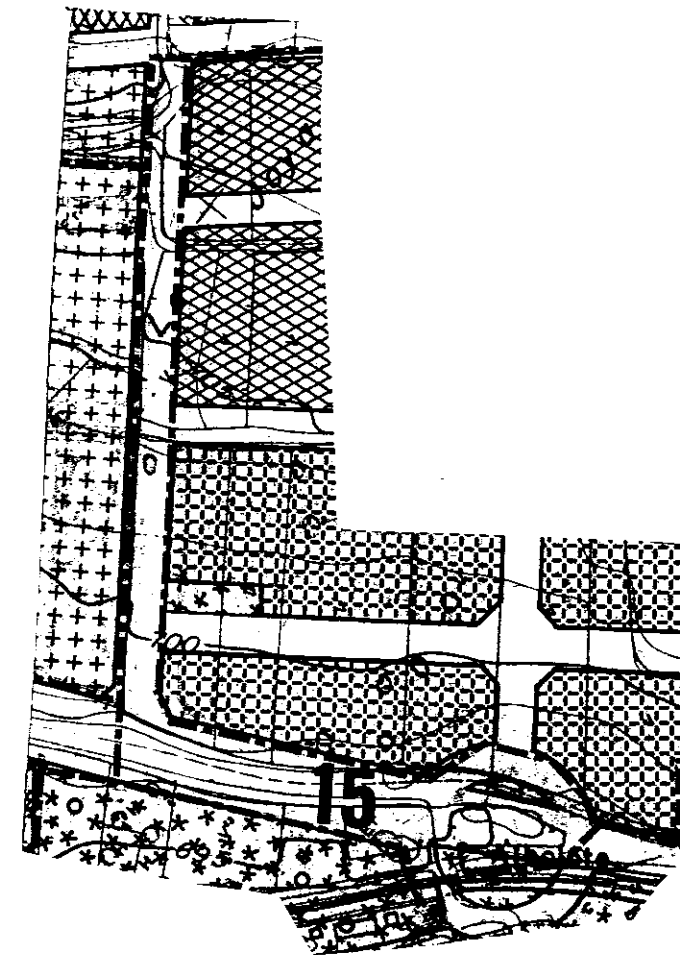
SISTEMA DE ACTUACION PREFERENTE

PUBLICA

EXPROPIACION

OBSERVACIONES

- PUEDE SER APLICADO EL ARTº 200 y 202.5 del R.D. 1/1.992 de 26 de JUNIO.



27 000 000

AREA DE INTERVENCION:

12

SITUACION DE PARTIDA

Zona rústica colindante con equipamiento escolar.

OBJETIVOS

- Obtención de suelo para viviendas sociales.
- Realojo de población de Barrio Moscardó.

JUSTIFICACION URBANISTICA

\* INICIAL: SUP. BRUTA DEL AREA.....14.996 m2  
 USO GLOBAL: ..... Residencial.  
 USOPORMENORIZADO.....Viv.unifamil.

SUPERFICIE: RESIDENCIAL..... 12.156 m2  
 VIARIO..... 2.840 m2

TOTAL.....14.996 m2

\* RESULTANTE:

USOS PORMENORIZADOS:

2B, 2A

EDIFICABILIDAD GLOBAL..... 0,97 m2/m2  
 APROVECHAMIENTO..... 14.546 m2  
 Nº ESTIMADO VIVIENDAS..... 165 viv.  
 PARCELA MINIMA..... 75 m2

INICIATIVA

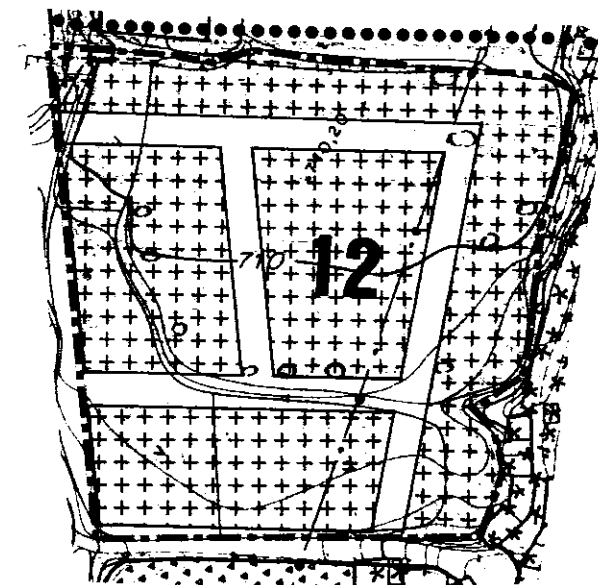
SISTEMA DE ACTUACION PREFERENTE

PUBLICA

EXPROPIACION

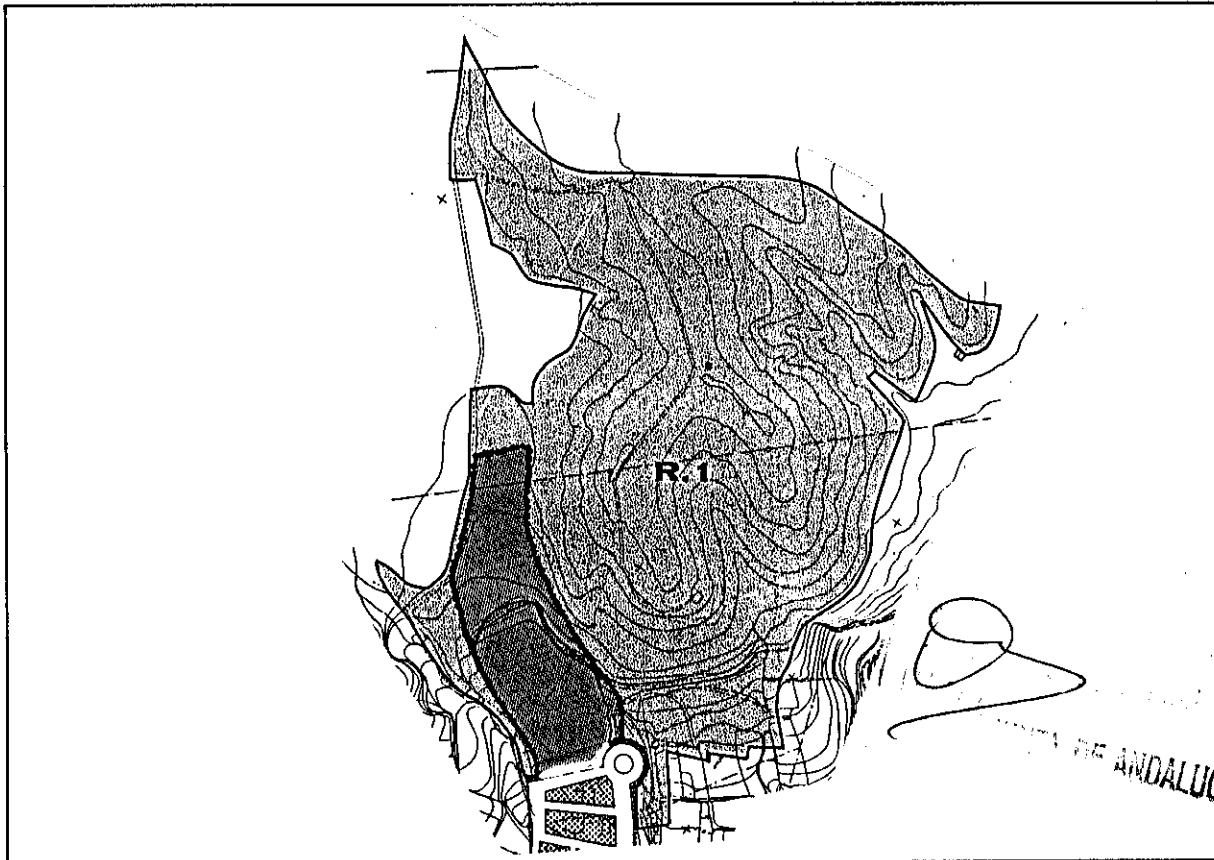
OBSERVACIONES

- ESTUDIO DE DETALLE.
- PUEDE SER APLICADO EL ARTº 200 y 202.5 DEL R.D. 1/1.992 de 26 de JUNIO.



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento, fué aprobado por el Ayuntamiento de Baza, por el Pleno de fecha 27 OCT. 1982

## NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE PELIGROS



SECTOR N°: R-1

DENOMINACION: CERRO "ALFONSICO"

SUPERFICIE: 227.000 m<sup>2</sup>

UBICACION: AL NORTE DEL NUCLEO DE POBLACION, PROXIMO A CEMENTERIO Y AUTOVIA DE BAZA

USO PREVISTO: RESIDENCIAL

SISTEMA DE ACTUACION:

COMPENSACION

APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,28 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

OBSERVACIONES:

DENSIDAD MAXIMA: 20 VIV./HA.

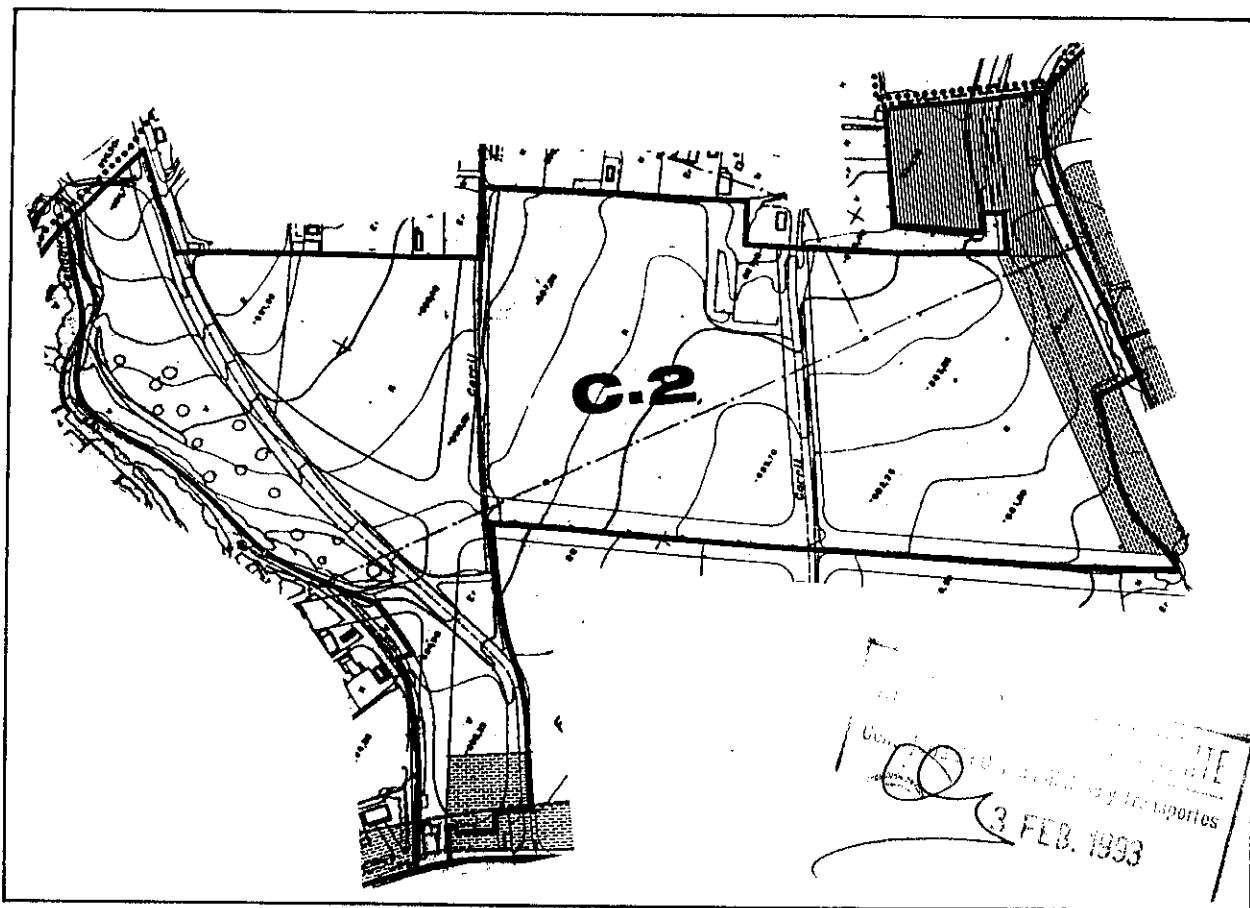
Aparte de las cesiones obligatorias, se cedió por convenio al Ayuntamiento la sup. de 30.000 m<sup>2</sup> de suelo para equip. deportivo.

PARCELA MINIMA: 300 m<sup>2</sup>

TIPOLOGIA EDIFICACION: EDIF. AISLADA Y ADOSADA.

NUM. MAXIMO PLANTAS: 2 m.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE PELIGROS



SECTOR N°: C-2

DENOMINACION:

SUPERFICIE: 98.410 m<sup>2</sup>

UBICACION: JUNTO A SUELO DE ESPECIAL PROTECCION Y COLINDANTE A LOS SECTORES C-3 y C-4.

USO PREVISTO: COMERCIAL-INDUSTRIAL

SISTEMA DE ACTUACION:

EDIFICACION MAXIMA: 70.855 m<sup>2</sup>

COMPENSACION

APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,72 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

PARCELA MINIMA: 500 m<sup>2</sup>

OBSERVACIONES:

Los sistemas de espacios libres de dominio y uso público y los de equipamiento respetarán el trazado y localización grafado en los planos de ordenación.

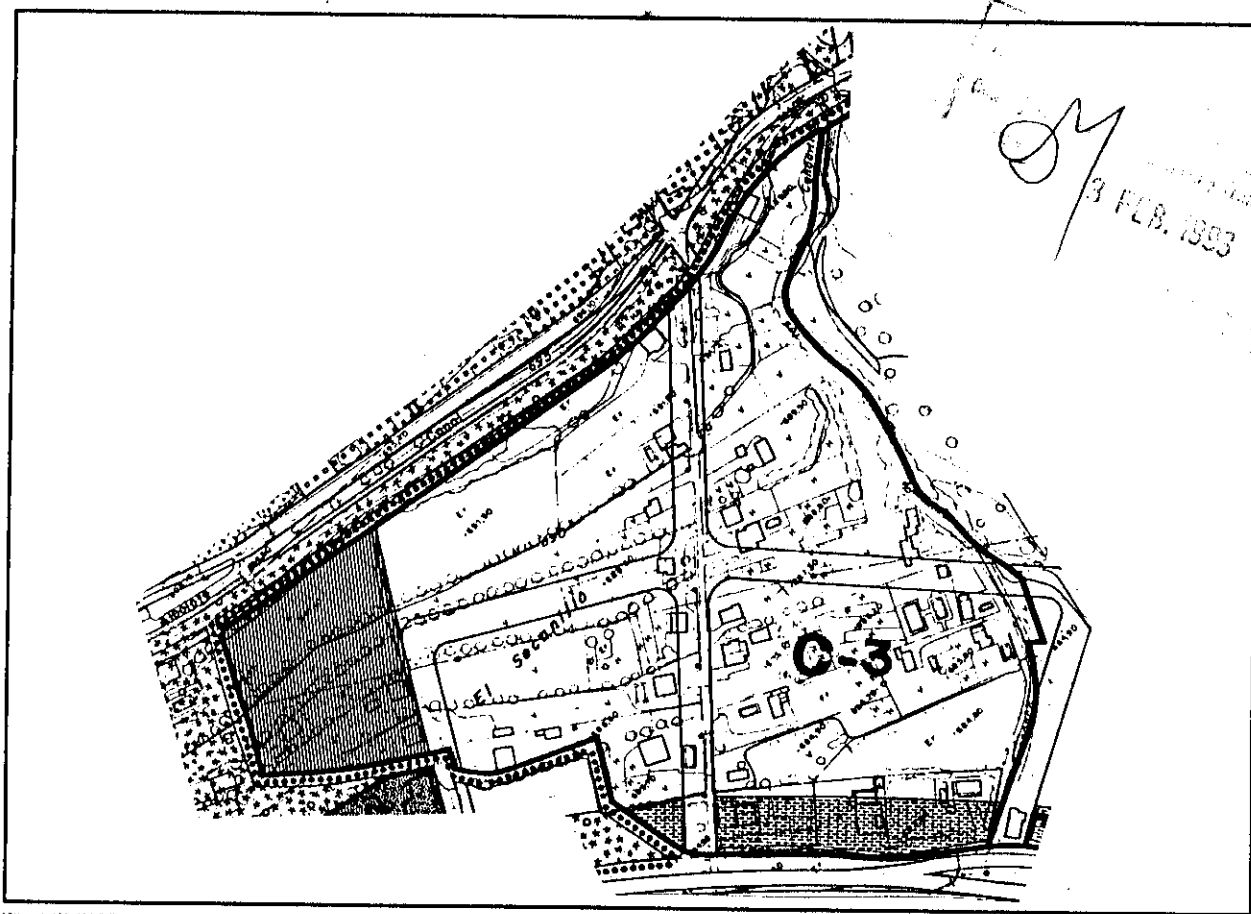
TIPOLOGIA EDIFICACION: EDIFICACION AISLADA O ADOSADA

OCUPACION: 80%

ALTURA MAXIMA: 13 m.

30 ABR. 1963

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE PELIGROS



SECTOR Nº: C-3

DENOMINACION:

SUPERFICIE: 83.473 m<sup>2</sup>

UBICACION: COLINDANTE AL OESTE CON MONTELUZ, AL SUR CON LA A.I.  
Nº21

USO PREVISTO: COMERCIAL-INDUSTRIAL

SISTEMA DE ACTUACION:

EDIFICACION MAXIMA: 60.101 m<sup>2</sup>

COMPENSACION

APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,72 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

PARCELA MINIMA: 500 m<sup>2</sup>

OBSERVACIONES:

Los suelos de reserva para sistemas de espacios libres de dominio y uso público y los de equipamiento respetarán el trazado y localización grafiado en los planos de ordenación.

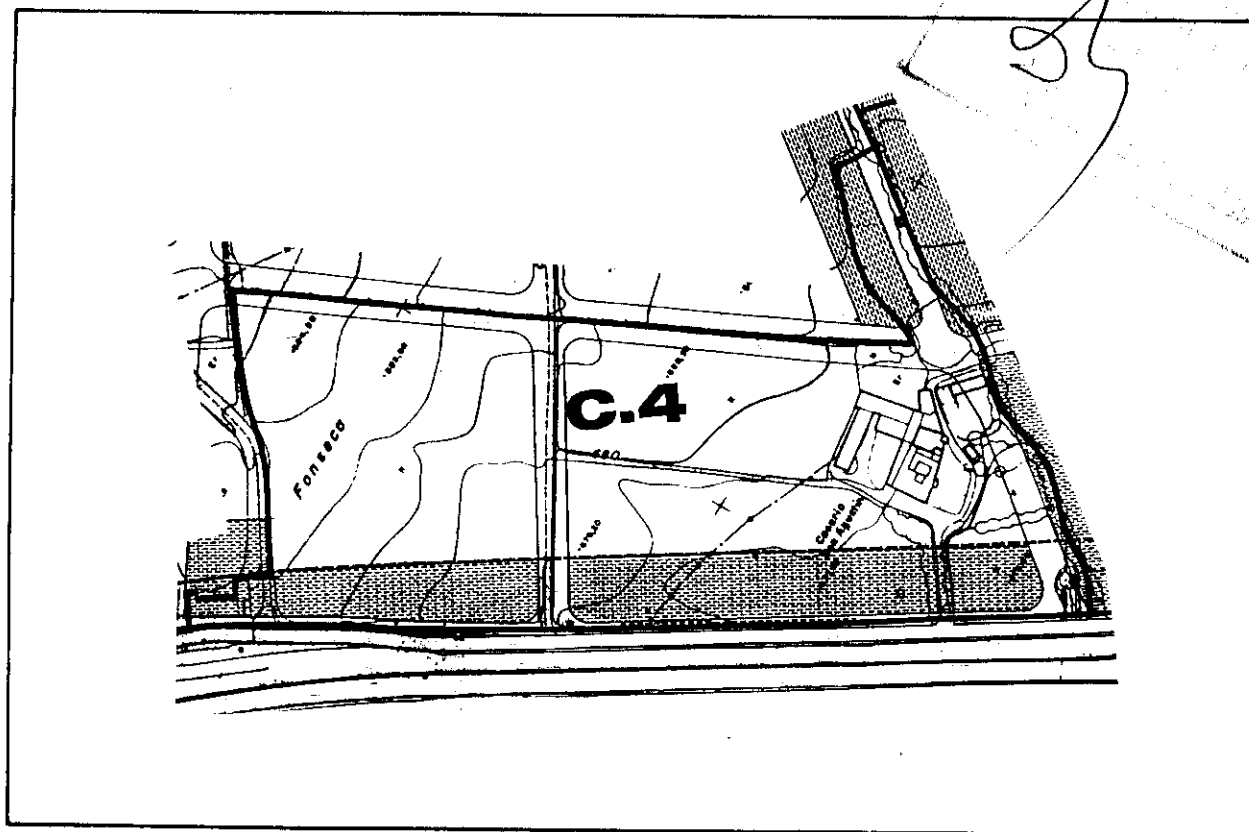
TIPOLOGIA EDIFICACION: EDIFICACION  
AISLADA O ADOSADA

OCUPACION: 80%

ALTURA MAXIMA: 13 m.

30 ABR. 1993

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE PELIGROS



SECTOR N°: C-4

DENOMINACION:

SUPERFICIE: 91.421 m<sup>2</sup>

UBICACION: COLINDANTE CON EL C-2 Y R-5 Y ADYACENTE A LA N-323.

USO PREVISTO: COMERCIAL-INDUSTRIAL

SISTEMA DE ACTUACION:

EDIFICACION MAXIMA: 65.823 m<sup>2</sup>

COMPENSACION

APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,72 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

PARCELA MINIMA: 500 m<sup>2</sup>

OBSERVACIONES:

Los suelos de reserva para sistemas de espacios libres de dominio y uso público y los de equipamiento respetarán el trazado y localización grafiado en los palnos de ordenación.

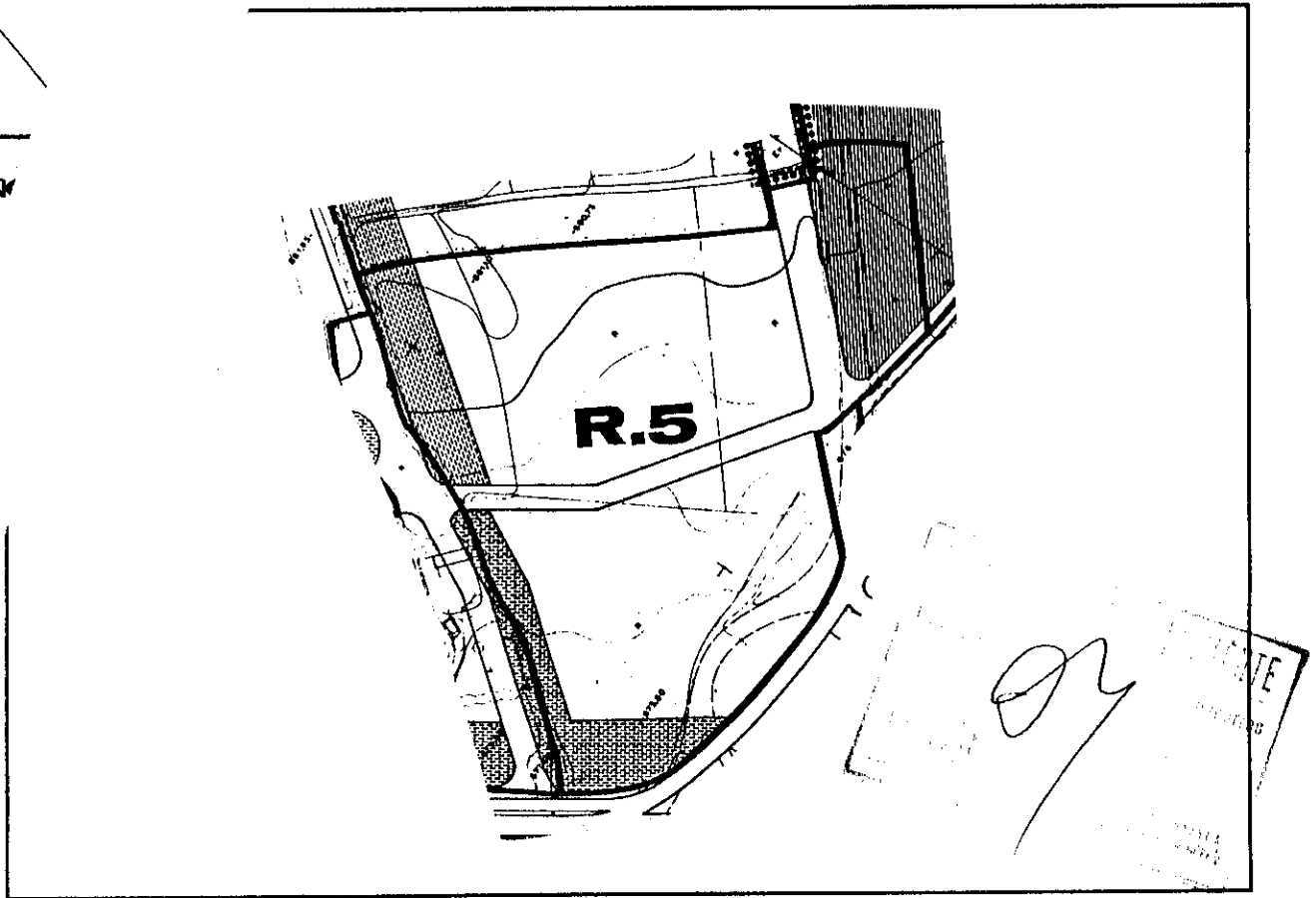
TIPOLOGIA EDIFICACION: EDIFICACION AISLADA O ADOSADA

OCUPACION: 80%

ALTURA MAXIMA: 13 m.

30 ABR. 1993

UBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE PELIGROS



SECTOR Nº: R-5

DENOMINACION: CASERIA DE SAN AGUSTIN

SUPERFICIE: 59.708 m<sup>2</sup>

UBICACION: ADYACENTE A VIAL DE ACCESO AL NUCLEO URBANO, A LA N-323  
Y AL A.I. Nº 20.

USO PREVISTO: RESIDENCIAL

SISTEMA DE ACTUACION:

APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> COMPENSACION

DENSIDAD MAXIMA: 35 VIV./HA.

OBSERVACIONES:

PARCELA MINIMA: 250 m.

Se cumplirá el convenio suscrito por los propietarios y el Ayuntamiento.

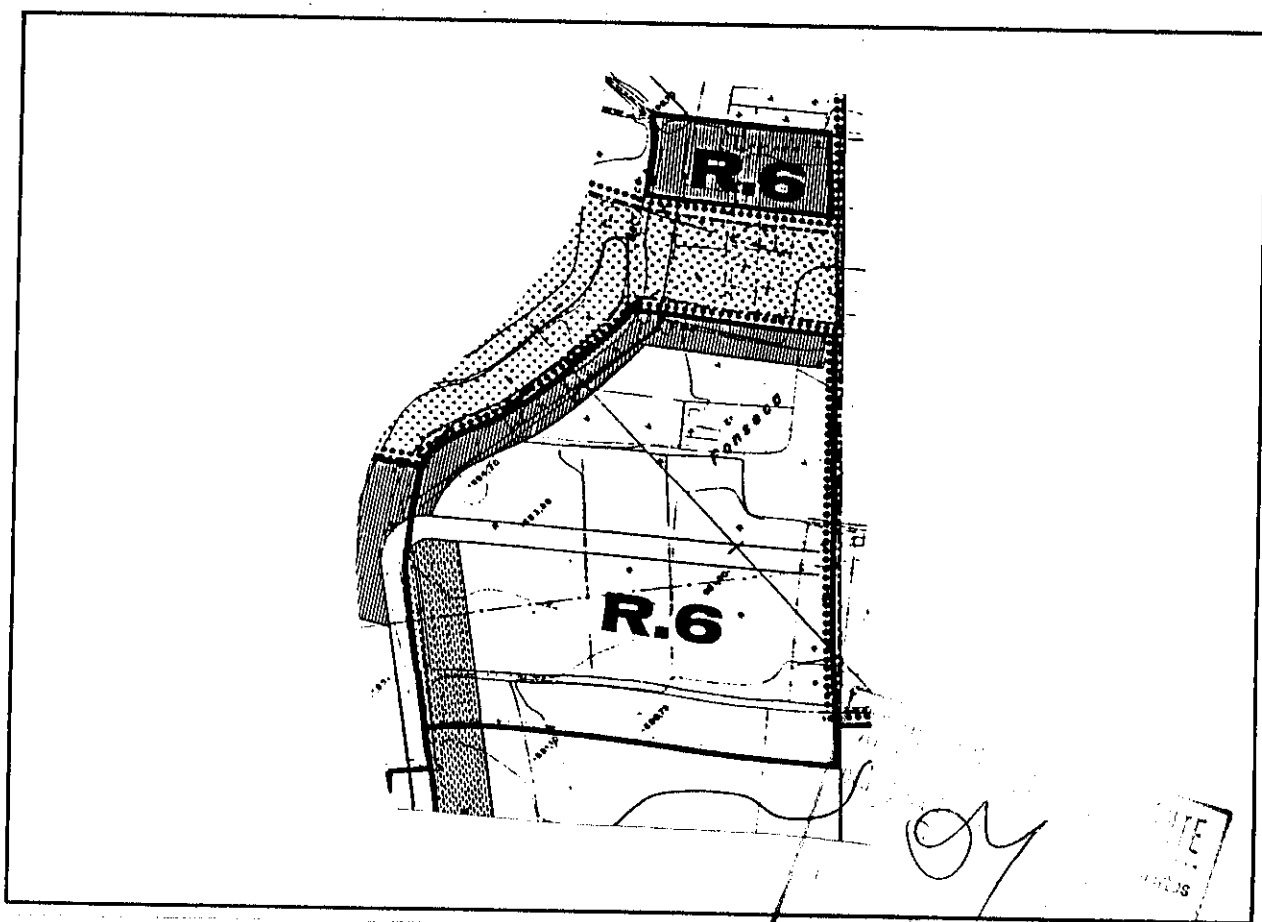
Los suelos de reserva para sistemas de espacios libres de dominio y uso público y los de equipamiento respetarán el trazado y localización grafiado en los planos de ordenación.

TIPOLOGIA EDIFICACION: Viv. Unif. aislada/pareada

NUM. MAXIMO PLANTAS: 2



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE PELIGROS



SECTOR N°: R-6

DENOMINACION:

SUPERFICIE: 51.860 m<sup>2</sup>

UBICACION: PAGO DE FONSECA.

USO PREVISTO: RESIDENCIAL

SISTEMA DE ACTUACION:

DENSIDAD MAXIMA: 35 VIV/Ha.

COMPENSACION

APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

PARCELA MINIMA: 250 m<sup>2</sup>

OBSERVACIONES:

El Plan Parcial asumirá el contenido del convenio suscrito entre Ayuntamiento y propietarios.

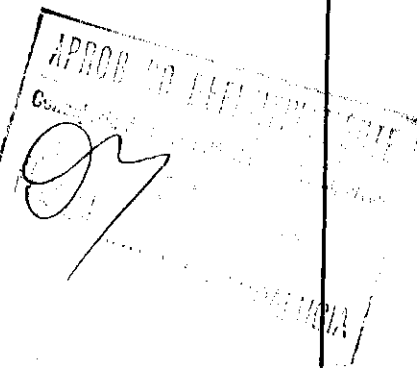
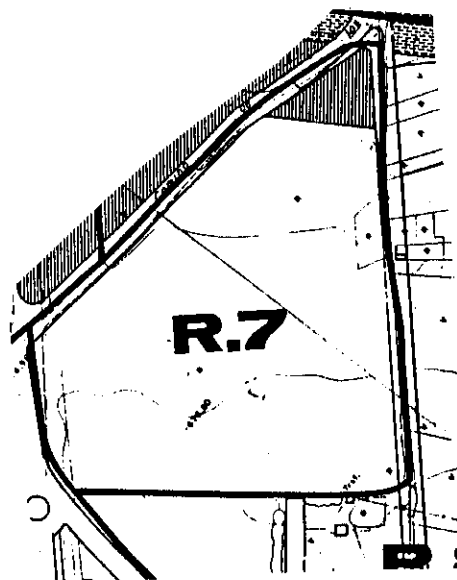
los suelos de reserva para sistemas de espacios libres de dominio y uso público y los de equipamiento respetarán el trazado y localización grafiado en los planos de ordenación.

TIPOLOGIA EDIFICACION: Viv. Unif. aislada/pareada/adosada.

N° MAXIMO PLANTAS: 2

30 ABR 1983

UBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE PELIGROS



SECTOR N°: R-7

DENOMINACION:

SUPERFICIE: 32.341 m<sup>2</sup> (\*) Ver Anexo Normativa Urbanística.

UBICACION: ENTRE CNO. DE LOS CALLEJONES Y N-323.

USO PREVISTO: RESIDENCIAL

SISTEMA DE ACTUACION:

DENSIDAD MAXIMA: 35 VIV/Ha.

COMPENSACION:

APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

PARCELA MINIMA: 250 m<sup>2</sup>

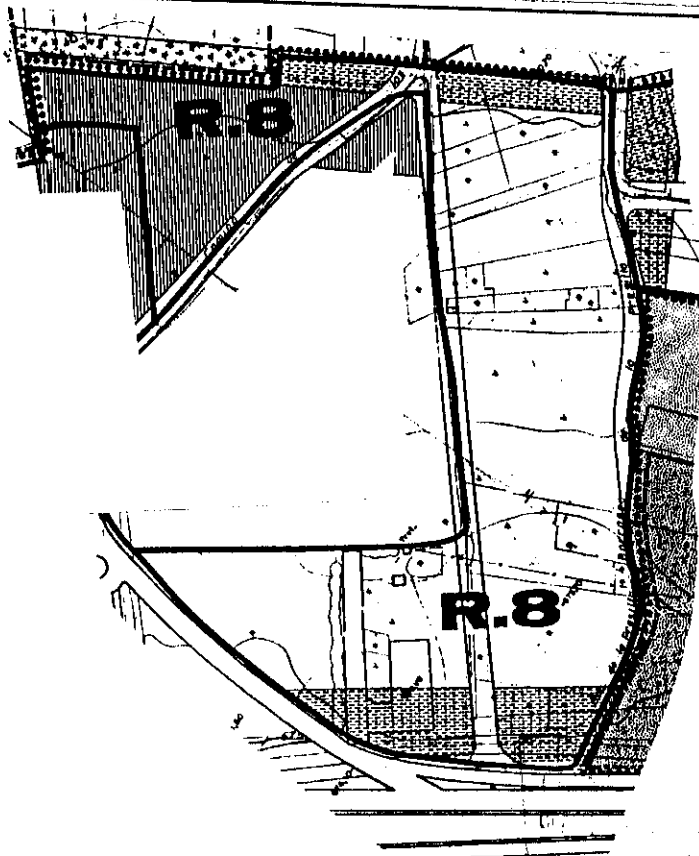
OBSERVACIONES:

Los suelos de reserva para sistemas de espacios libres de dominio y uso público y los de equipamiento respetarán el trazado y localización grafado en los planos de ordenación.

TIPOLOGIA EDIFICACION: Viv. Unif. aislada/pareada/adosada

N° MAXIMO PLANTAS: 2

# RESERVAS DE PLANEAMIENTO DE PELIGROS



SECTOR Nº: R-8

DENOMINACION:

SUPERFICIE: 59.720 m<sup>2</sup>

UBICACION: ENTRE BORDE SUR DEL CASCO, N-323 Y NUEVO VIAL DE ACCESO.

USO PREVISTO: RESIDENCIAL

SISTEMA DE ACTUACION:

DENSIDAD MAXIMA: 35 VIV/Ha.

COMPENSACION

APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

PARCELA MINIMA: 250 m<sup>2</sup>

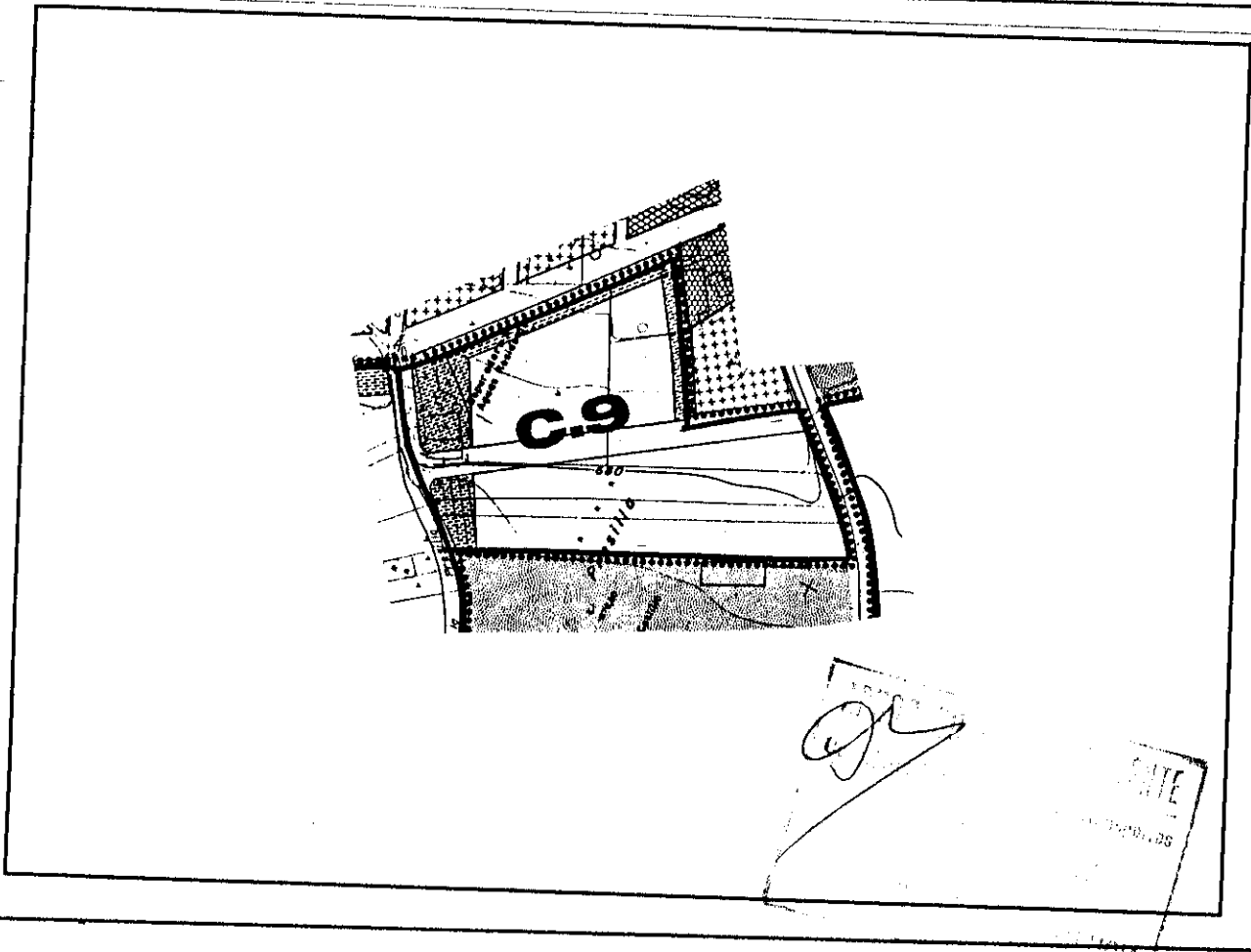
## OBSERVACIONES:

El Plan Parcial asumirá el contenido del convenio suscrito entre Ayuntamiento y propietarios. los suelos de reserva para sistemas de espacios libres de dominio y uso público y los de equipamiento respetarán el trazado y localización grafiado en los planos de ordenación.

TIPOLOGIA EDIFICACION: Viv. Unif. aislada/pareada/adosada.

Nº MAXIMO PLANTAS: 2

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE PELIGROS**



SECTOR N°: C-9

DENOMINACION:

SUPERFICIE: 26.789 m<sup>2</sup>

LA PRESILLA

UBICACION: ENTRE BORDE SUR DE CASCO Y "HIERROS CASTILLO"

USO PREVISTO: COMERCIAL-INDUSTRIAL

SISTEMA DE ACTUACION:

EDIFICACION MAXIMA: 12.288 m<sup>2</sup>

COMPENSACION

APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,72 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

PARCELA MINIMA: 500 m<sup>2</sup>

OBSERVACIONES:

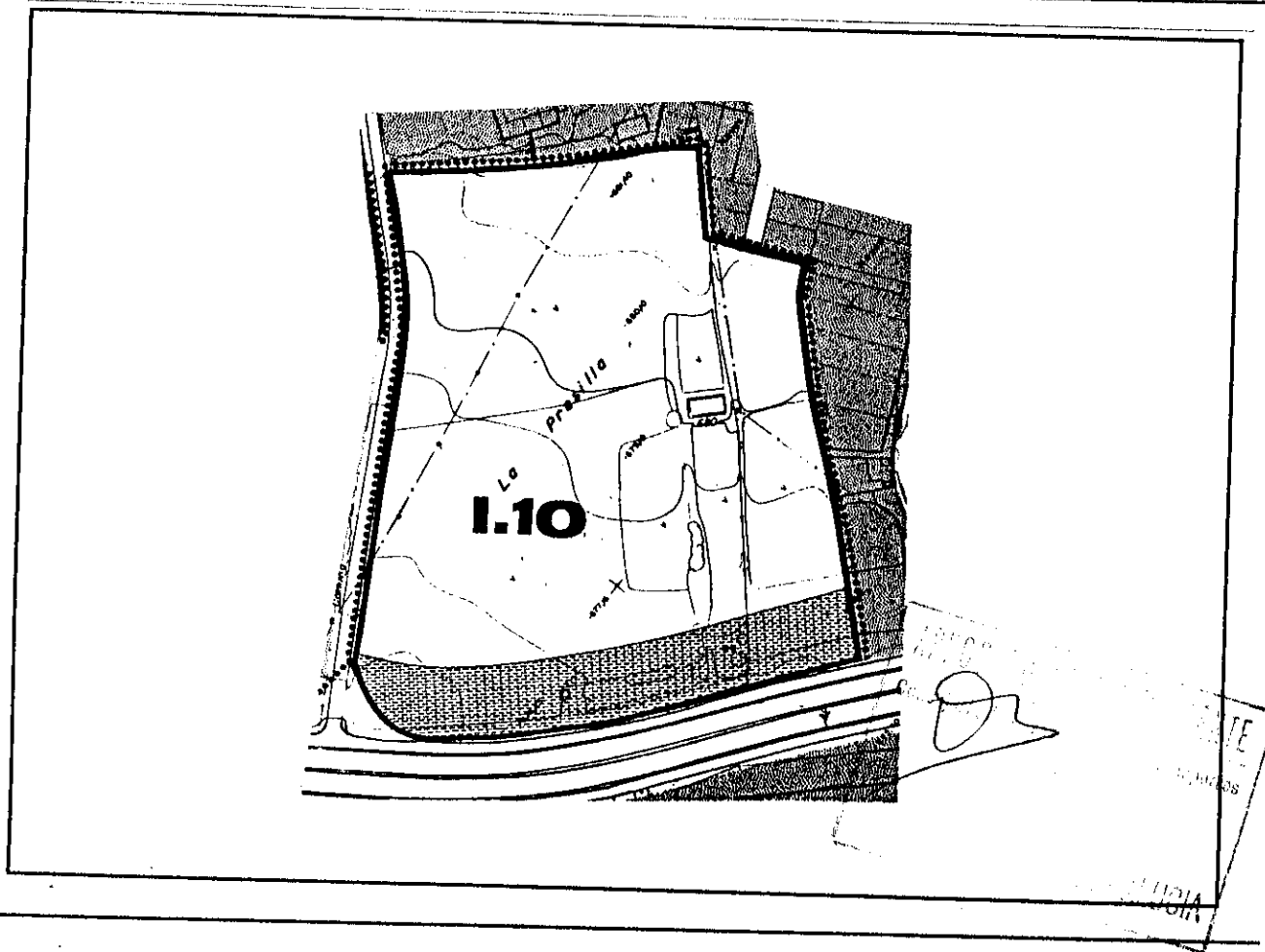
Los suelos de reserva para sistemas de espacios libres de dominio y uso público y los de equipamiento respetarán el trazado y localización grafado en los planos de ordenación.

OCUPACION: 80%

TIPOLOGIA EDIFICACION: EDIFICACION  
AISLADA O ADOSADA

ALTURA MAXIMA: 13 m.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE PELIGROS



SECTOR N°: I-10

DENOMINACION:

SUPERFICIE: 67.336 m<sup>2</sup>

UBICACION: JUNTO AL POLIGONO ASEGRA AL SUROESTE DEL MISMO, COMPLETANDO EN ESA ESQUINA LA ZONA INDUSTRIAL HASTA EL BORDE DE LA CARRETERA N-323.

USO PREVISTO: INDUSTRIAL

SISTEMA DE ACTUACION:

EDIFICACION MAXIMA: 48.482 m<sup>2</sup>

COMPENSACION

APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,72 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

PARCELA MINIMA: 1.000 m<sup>2</sup>

OBSERVACIONES:

Los suelos de reserva para sistemas de espacios libres de dominio y uso público y los de equipamiento respetarán el trazado y localización grafado en los planos de ordenación.

ALTURA MAXIMA: 13 m.

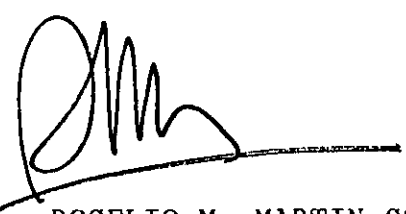
27 OCT. 1992

... profesionalmente,  
... sión de  
... ley 88.-

Con la exposición de estas fichas se da por concluida esta Normativa Urbanística de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Peligros.

Granada, 19 de octubre de 1.992

El Arquitecto,



Fdo.: ROGELIO M. MARTIN SOLER

