

NORMAS SUBSIDIARIAS **DE PLANEAMIENTO** **GENERAL** **DE LÚJAR**

INTRODUCCIÓN Y REFERENCIA DE LA MEMORIA INFORMATIVA.

INTRODUCCIÓN

El presente proyecto de las Normas Subsidiarias Municipales de Lújar es el resultado de las reuniones mantenidas con la Corporación Municipal, y de las conclusiones del Avance de Trabajo presentado y expuesto públicamente durante los años 1983 y 1984. Después de haber estado aprobado provisionalmente el 23 de Mayo de 1985, se modifican algunos aspectos sustanciales, por lo que de nuevo se iniciará el trámite de las mismas, previsto en la vigente Ley del Suelo.

Se han obviado de la documentación algunos aspectos relativos a información previa, por entender que se hallaban recogidos exhaustivamente en los estudios previos que para este municipio se realizaron, junto con los de Castell y otros.

Se compone el presente proyecto de Normas de los siguientes documentos :

Documento nº 1 : Introducción y referencia a la Memoria Informativa del Territorio.

Documento nº 2 : Memoria justificativa de la Ordenación.

Documento nº 3 : Planos, en los que se expresa gráficamente lo descrito en el documento nº 2.

Documento nº 4 : Normas Urbanísticas Regulatoras, que contiene las determinaciones generales y específicas para las distintas categorías de suelo, así como las previsiones para la puesta en práctica y gestión del planeamiento.

Almuñécar, Noviembre de 1986

Fdo. José Millán González

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

DOCUMENTO Nº 2

1.- DIAGNOSTICO DE LA PROBLEMÁTICA URBANÍSTICA

El término Municipal de Lújar, por su situación, características y problemática en general, no ofrece complejidades de intensidad para diagnóstico global de su propuesta de desarrollo urbanístico.

Se halla incluido en la información que en su día se redactó junto con los Municipios de Gualchos, Castell de Ferro, Rubite, Lújar, etc.

El proceso de desarrollo, para llegar al diagnóstico de su problemática, se elaboró, en base a unos esquemas previos que sirvieron para levantar un acta de reunión con el Municipio, que se transcribe literalmente, y que sirvió de base para la definición y concreción de las presentes Normas.

ACTA DE LA REUNIÓN DE URBANISMO REALIZADA EN LA POBLACIÓN DE LÚJAR SOBRE PLANEAMIENTO DE NORMAS SUBSIDIARIAS PARA EL TÉRMINO MUNICIPAL.

Asistentes :

Sr. Secretario : D. Miguel Martín López

Sr. Alcalde : D. Antonio Jiménez Pérez

Tte. de Alcalde : D. Andrés Barros Ruiz

Asesor jurídico : D. Luis Daza Ramos

Arquitecto : D. José Millán González

Acuerdos tomados.

a) Casco de la población:

1.- ZONA NORTE: El desarrollo del pueblo en esa dirección no es posible, dado que los elementos de acceso en esta dirección serían costosísimos.

2.- Expansión propuesta hacia el Sur; es posible pero debe de ser limitada. Pareció suficiente lo que se llevó grafiado en la propuesta.

3.- Expansión Este; sería conveniente aumentarla, pues parecía que era la de mayores posibilidades.

4.- Zona Oeste; también se acordó que se aumentará ligeramente la expansión en dicha zona

Esquema general

1.- En la zona denominada la Venta de Lújar, debería preverse la posibilidad de un núcleo de edificación.

2.- El núcleo denominado Los Carlos, se debería definir y ampliarlo como suelo urbano. Así mismo se debería suprimir las zonas de suelo urbano previstas a lo largo del vial.

3.- Una vez definida la exactitud del límite del Término Municipal en Gualchos y Lújar, se clasificaría como suelo urbanizable una amplia zona bien definida por la C.N.-340 y las playas.

2.- INFORMACIÓN JUSTIFICATIVA DEL DIAGNÓSTICO

2.1.- Crecimiento

Para cualquier aspecto con referencia al crecimiento histórico y su evolución, así como el estudio de su crecimiento previsible, nos remitimos al proyecto de información elaborado con anterioridad por la Excma. Diputación Provincial, cuya información en dichos aspectos es exhaustiva, no obstante conviene hacer unas previsiones de observaciones in situ, y que han sido contratadas con las visitas e intercambio de opiniones con los dirigentes Municipales.

Estas precisiones pueden resumirse, en que el núcleo principal de la población situado, en la zona Norte del término Municipal (población de Lújar) probablemente por razones socio-económicas, ha visto su crecimiento poblacional detenido, y probablemente con índices regresivos de cara al futuro desarrollo, fundamentalmente debido a las presiones de asentamiento en nuevos lugares (Los Carlos, Venta de Lújar, etc.) más en contacto con el desarrollo agrícola que se está produciendo en las zonas lindantes con las principales ramblas que posee el Término Municipal, y por las expectativas de desarrollo urbano, y evolución agrícola de su estrecha franja costera.

2.2.- Características naturales del territorio

Están claramente definidas estas características por los límites del Norte (Sierra Lújar) y sus linderos del Sur (franja costera del Mar Mediterráneo).

En una forma simplificada e, término Municipal es una pendiente continua y fuerte de Sur a Norte, que sólo se modifica en su interior por la Rambal de Rubite, Rambla de Lújar y Rambla de Gualchos, las dos primeras en la zona Norte -Centro y la última en la zona Centro-Sur.

Alrededor de dichas Ramblas y de la franja costera se desarrolla un cultivo intensivo de gran productividad y en la zona Centro un cultivo más diseminado de almendros y olivos, alternándose con el monte bajo sin cultivos, que es el dominante en la zona Norte.

2.3.- Planeamiento vigente

Es inexistente.

2.4.- Estructura General y Orgánica del territorio

2.4.1.- Estado actual

Por su grado de importancia describiremos el siguiente sistema de comunicaciones existentes.

a.- C.N. 340 que evoluciona de Oeste a Este atravesando la franja costera, y en construcción y mejora en la actualidad, y sin conexiones con el núcleo de Lújar (sólo existe un camino rural a través de raudales y grandes pendientes y en un estado deplorable)

b.- La conexión Norte y fundamentalmente para el núcleo de Lújar, proviene de su carretera de unión con Motril a través de la Sierra, esta algo descuidada y es muy sinuosa. Pero es el cordón umbilical que une al núcleo de la población con las redes de comunicaciones provinciales y nacionales.

c.- Los niveles de equipamientos y espacios de protección no existen o no están fijados en la actualidad.

2.4.2.- Deficiencias observadas

El núcleo de población y su franja costera, no había tenido con anterioridad a la evolución de los cultivos intensivos una necesidad vital de comunicación, razón probablemente por la cual la zona Norte del territorio, estaba y actualmente sigue estando desconectada de su franja costera.

Con el nacimiento de los cultivos intensivos en los linderos de las ramblas, y los asentamientos poblacionales intermedios de (Los Carlos, Venta Lújar, etc.), se ha creado una dinámica Norte-Sur que se encuentra deficitaria en cuanto a la consolidación de sus comunicaciones. Esta situación deficitaria, tiende a agravarse en cuanto a las expectativas de desarrollo urbano en la franja costera (asentamiento turístico)

Otro aspecto a resaltar en las diferencias observadas es además de esa comunicación vital Norte-Sur, es el estado de conservación del Núcleo de Lújar, con calles sin pavimentar falta de espacios libres comunitarios, y un estado de conservación en las viviendas poco convenientes.

2.4.3.- Propuestas, alternativas.

En resumen de lo anteriormente expuesto, se propone la conservación y mantenimiento de la carretera actual de conexión con Motril, y la creación urgente de un gran vial de comunicación Norte-Sur, no de grandes anchuras pero sí de buen firme, y a salvo de las corrientes de agua de las ramblas existentes.

Por otra parte, se propone un desarrollo modesto del núcleo actual, una consolidación de los asentamientos intermedios y una promoción y potenciación de una parte de la franja costera.

3.- OBJETIVOS GLOBALES DE PLANEAMIENTO FIJADOS POR EL MUNICIPIO.

a.- Objetivo de Desarrollo Urbano

Desarrollar el núcleo urbano de Lújar en dirección Este-Oeste tal como se fija a los planos de clasificación del suelo propuesto, ampliación de los espacios libres existentes, mejora y conservación de las viviendas existentes.

Mantener y posibilitar el aumento de los asentamientos urbanos intermedios (Los Carlos, Venta de Lújar, etc.).

Posibilitar mediante clasificación de urbanizable un desarrollo turístico en la franja costera proporcionando una liberación de suelo para uso público, y utilizando las plusvalías de dicho desarrollo en la mejora de la comunicaciones Norte-Sur.

b.- Objetivos de Desarrollo Agrícola

Potenciar mediante la infraestructura viaria diseñada un aumento de las áreas cultivables en los linderos de las tres ramblas existentes.

Preservar los espacios de Monte Bajo y evitar su erosión aumentando las zonas forestales del área Norte Y Centro del Término Municipal.

c.- Objetivos de Estructura Orgánica

Fundamentalmente crear y desarrollar e vial Norte-Sur que conecte la franja costera con el Núcleo de Lújar, potenciando en todo su recorrido el desarrollo agrícola, y el urbano de los núcleos intermedios.

Este objetivo debe ser prioritario para impulsar el crecimiento, y mantener más vivo y unido el Núcleo de Lújar con las zonas de desarrollo agrícola y urbanos de la zona Centro-Sur.

4.- SUELO URBANO CLASIFICADO Y SU JUSTIFICACIÓN

Aunque en su principio se planteó el desarrollo en direcciones Norte-Sur de los límites del suelo urbano en el núcleo de Lújar, y se propusieron nuevos asentamientos urbanos en el vial Norte-Sur. El Municipio descartó dicha idea y pudimos comprobar que el desarrollo hacia la zona Norte era imposible por las enormes pendientes en dicha zona y la zona Sur, debería se la menos afectada por ser la más rica agrícolamente. Esas son las razones fundamentales por las que se desarrolla en dirección Este-Oeste

Por otra parte se acordó que era preferible dar capacidad y espacio de desarrollo como suelo urbano a los núcleos intermedios, que crear unos nuevos con dudosa capacidad operativa.

En resumen, en suelo urbano y por lo justificado con anterioridad, sólo se clasifica el aumento del núcleo de Lújar y los pequeños aumentos de los núcleos intermedios (Los Carlos, Venta de Lújar, etc.)

5.- SUELO URBANIZABLE PROPUESTO Y SU JUSTIFICACIÓN

Estaba claro que si uno de los objetivos globales del Municipio era desarrollar la zona costera, a través de crear la posibilidad de asentamientos turísticos, era precisamente en dicha zona donde únicamente podría plantearse en el futuro un asentamiento urbano nuevo de intensidad e importancia suficiente.

No obstante lo anterior, no toda la franja costera es desarrollable para tales fines sobre todo debido a las enormes pendientes que desde la misma playa existen en algunas zonas.

La no existencias de otro suelo con expectativas de crecimiento, es lo que nos ha hecho limitar dicho suelo a una dimensión realista de lo posible en el primer cuatrienio que definirá el programa de actuación correspondiente.

6.- SUELO NO URBANIZABLE Y AREAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL

Excluyendo los núcleos definidos como suelo urbano, y el único polígono de suelo urbanizable, el resto del término Municipal se clasifica de suelo no urbanizable con las siguientes diferencias.

Zonas naturales de protección

Básicamente son las playas de la franja costera en toda su longitud y anchura.

Zona de regadío

Que se desarrolla en los linderos de las ramblas existentes donde se produce una mayor intensidad en la producción agrícola y donde se trata de evitar la creación de todo trance de urbanizaciones o núcleos incluso rurales que no sean señalados en los planos de clasificación jurídica del suelo.

P.C. Zona de protección al cultivo

(Fundamentalmente almendros y cultivo de secano)

Se define de esta manera para diferenciarla claramente de la propuesta como forestal, dado que aunque no son cultivos de gran productividad están muy extendidos en la zona Centro-Sur y Centro-Este del término Municipal.

Forestal

Se ha definido zonas de creación forestal, que están infrautilizadas y tienen buenas expectativas para la creación de esas masas arbóreas que eviten el exceso de erosión en la zona Norte.

Justificación del número máximo de viviendas en el suelo apto para urbanizar.

De conformidad con el acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de 22 de Julio de 1987, y una vez comprobada la cuantía del caudal de agua que abastecerá a la urbanización (13,7 litros/segundo, tal como se acredita en el adjunto informe sobre el aforo del pozo de suministro) se procede, en el presente documento, a la justificación de la densidad máxima de vivienda y, por lo tanto, el máximo número de viviendas permitido en el Suelo Urbanizable de Lújar.

Se propone como densidad máxima la de 45 viv/Ha, lo cual es una cifra promedio entre las 75 viv/Ha como tope normal que establece la Ley del Suelo para los Planes Parciales (art. 75), y las 20 viv/Ha que sería la densidad correspondiente a una tipología de edificación netamente extensiva.

	Superficie Total del Sector.....	13,80 Has.
	Densidad Máxima de viviendas.....	45 viv/Ha.
	Nº máximo de viviendas en el sector.....	621 viviendas
habitantes	Población Total (4hab/viv).....	2.484
litros/día	Dotación necesaria (400 l/hab.día).....	993.600
litros/día	Aforo comprobado (13,7 l/s).....	1.883.680

Se estima, pues, que el aforo comprobado en el pozo que abastecerá a la Urbanización a desarrollar es más que suficiente para la densidad de población y viviendas prevista, considerando además una dotación de abastecimiento por habitante y día superior a los consumos normales en asentamientos urbanos.

INFORME SOBRE EL AFORO REALIZADO EL DÍA 3 DE SEPTIEMBRE DE 1987, EN EL POZO Nº 16, SITUADO EN LA FINCA DE CAMBRILES, EN TÉRMINO MUNICIPAL DE GUALCHOS - CASTELL DE FERRO (GRANADA)

El pozo está inscrito en el Libro de Registro de Pozos y Manantiales de la Sección de Minas de la Consejería de Economía y Fomento de la Junta de Andalucía con el nº 16 según consta en escrito de

reconocimiento de dicha sección de Minas cuya fotocopia se acompaña a nombre de CAMBRILES, S.A.

Está situado a 70 metros del muro de encauzamiento de la margen izquierda de la Rambla de Gualchos y a unos 220 metros de su desembocadura en el mar. Sus coordenadas geográficas según el plano topográfico del I.G.N. son:

Longitud	0º	20`	05``	Este
Latitud	36º	43`	50``	Norte

El pozo está construido en roca caliza de poca consistencia. Tiene 9,50 metros de profundidad desde el brocal hasta el fondo sólido y 8,16 metros hasta el nivel estático del agua. Es de sección cuadrada de 1,00 metros de lado, y está provisto de patas de hierro para poder descender y visitarlo.

Las operaciones de bombeo comenzaron a las 11 de la mañana y acabaron a las 7 de la tarde del día 3 de Septiembre de 1987, duraron por tanto 8 horas. Durante las mismas se llegó a estabilizar el nivel cuando el caudal era de 13,7 litros/segundo. La máxima depresión del pozo fue de 0,83 metros, es decir que el nivel alcanzó la cota más baja de 8,99 metros, pero en poco minutos volvía prácticamente a su posición de partida. De donde se deduce que el caudal determinado en el aforo realizado coincide prácticamente con el caudal explotable.

Es cuanto debo informar sobre el particular

Granada, 13 de Octubre de 1987
EL INGENIERO ENCARGADO

Fdo. Antonio Molina Cobos

Por último, queda hacer referencia a la protección aportada por el vigente PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO DE LA PROVINCIA DE GRANADA, que queda clasificado como CS (Complejos serranos de interés ambiental), concretamente la subdivisión CS-3, que comprende las Sierras de Lújar, Jolúcar y el Conjuero. Las características de este terreno y las acciones permitidas y las prohibidas en él quedan especificadas en el apartado 3.1 de las Normas Urbanísticas Regulatoras (Documento nº4).

Señalemos aquí solamente que dicha área denominada CS -3 queda reflejada en el Plano I-0c de estas Normas, y que no afecta al polígono delimitado como Suelo Urbanizable.

Almuñécar, Noviembre de 1986

Fdo. JOSÉ MILLÁN GONZÁLEZ

NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS

DOCUMENTO Nº 4

- NORMAS GENERALES ADMINISTRATIVAS.
 - Normas de disciplina urbanística.
 - Normas de gestión urbanística.
- NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN
- NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.
- NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.
- ORDENANZAS.
- VIGENCIA Y SUPUESTOS DE REVISIÓN.

NORMAS GENERALES ADMINISTRATIVAS.

NORMAS DE DISCIPLINA URBANISTICA.

INTERVENCIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

1. LICENCIAS URBANISTICAS.

Norma 1ª. Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos:

1. Las obras de construcción de edificaciones y construcciones de todas clases de nueva planta.
2. Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases de nueva planta.
3. Las de modificación por reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
4. Las de modificación de aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
5. Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
6. Las obras que hayan que realizarse con carácter provisional.
7. Las obras de instalación de servicios públicos.
8. Las parcelaciones urbanísticas.
9. Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que estos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o de edificación aprobado o autorizado.
10. La primera utilización u ocupación de los edificios o instalaciones en general.
11. Los usos de carácter provisional a que se refiere el apartado 2º del artículo 58 de la Ley del Suelo.
12. El uso de vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
13. La modificación de uso de los edificios e instalaciones en general.
14. La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
15. Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
16. La corta de árboles integrados en masa arbórea.
17. La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

Norma 2ª. Cuando los actos de edificación del suelo se realicen por particulares en terrenos de dominio público se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concepciones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

Norma 3ª. El procedimiento de otorgamiento de licencia se ajustará a lo establecido en la Ley de Régimen Local y Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

En todo expediente de concesión de licencia constará informe técnico y jurídico.

Norma 4ª. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones de la Ley de Suelo o de las presentes Normas Subsidiarias.

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

Norma 5ª. La competencia para otorgar las licencias corresponderá al Ayuntamiento salvo en los casos previstos en la Ley del Suelo.

Norma 6ª. Los actos relacionados en la Norma que se promueven por órganos del Estado o Entidades de Derecho público que administren bienes estatales, estarán igualmente sujetos a licencia municipal.

II. ÓRDENES DE EJECUCIÓN.

Norma 1ª. Los propietarios de terrenos, urbanizaciones, edificaciones, carteles, etc, deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

El Ayuntamiento de oficio o a instancia de cualquier interesado, ordenará la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones mencionadas anteriormente.

A tal fin el Ayuntamiento concederá a los propietarios o a sus administradores un plazo que estará en razón a la magnitud de las mismas, para que procesa al cumplimiento de lo acordado; transcurrido el cual sin haberla ejecutado, se procederá a la incoación de expediente sancionador, con imposición de multa, en cuya resolución además se requerirá al propietario, propietarios o administradores a la ejecución de la orden efectuada, que, de no cumplirla, se llevará a cabo por el Ayuntamiento con cargo al obligado, a través del procedimiento de ejecución subsidiaria previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo.

Norma 2ª.El Ayuntamiento podrá también ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma de fachada o espacios visibles desde la vía pública. Las obras se ejecutarán con cargo a los propietarios si se contuvieren dentro del deber contenido en la Norma anterior, párrafo 1º, o supusieran un aumento del valor para el inmueble y hasta donde éste alcance, y con cargo a los fondos de la entidad cuando se rebasaren estos límites para obtener mejoras de interés general.

III. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.

Norma 1ª. Cuando los actos de edificación o uso del suelo se efectuasen sin licencia y orden de ejecución, o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas, siempre que no hubiese transcurrido más de un año desde su total terminación, el Alcalde dispondrá la suspensión inmediata de dichos actos.

En el plazo de dos meses, contados desde la notificación de la suspensión, el interesado habrá de solicitar la oportuna licencia o, en su caso, ajustar las obras a la licencia u orden ejecución.

Si transcurrido el plazo de dos meses el interesado no hubiere instado la expresada licencia o, en su caso, no hubiere ajustado las obras a las condiciones señaladas en la misma o en la orden de ejecución, el Ayuntamiento acordará la demolición de las obras a costa del interesado y procederá a impedir definitivamente los usos a los que diere lugar.

Norma 2ª. El Alcalde dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia y orden de ejecución y consiguientemente la paralización inmediata de las obras, iniciadas a su amparo, cuando el contenido de dichos actos administrativos constituyan manifiestamente una infracción urbanística grave.

En todo caso, acordada la suspensión de los efectos de la licencia se procederá por el Ayuntamiento, en el plazo de tres días a dar traslado de dicho acuerdo a la Sala de lo Contencioso Administrativo competente, a los efectos prevenidos en el art. 118 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

IV. EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR.

En Suelo Urbano.

Norma 1ª. En el suelo urbano se podrá edificar cuando los terrenos adquieran la condición de solar o cuando se asegure la ejecución simultánea de las obras de urbanización y de edificación.

Norma 2ª. No obstante lo expuesto en la Norma anterior podrán autorizarse construcciones destinadas a fines industriales en las zonas permitidas, cuando la seguridad, salubridad y no contaminación queden suficientemente atendidas y el propietario asuma las obligaciones establecidas en el artículo 46.2 del Reglamento de Gestión Urbanística y 83.3.1 de la Ley del Suelo mediante inscripción en el Registro de la Propiedad.

Norma 3ª. Para autorizar en el suelo urbano la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar y no se incluyan en polígonos o

unidades de actuación, será preciso como garantía de la realización de las obras de urbanización:

- a- Que en la solicitud de licencia, el particular interesado o, en su caso, el Departamento Ministerial o Entidad que administre bienes estatales, se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas.
- b- Que se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponde.
- c- Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

El compromiso de urbanizar alcanzará no solo a las obras que efectúen al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretenda construir, sino a todas las infraestructuras necesarias, tales como red de abastecimiento de agua, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzada, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

En todo caso, el incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se le hubiesen irrogado. Así mismo comportará la pérdida de la fianza.

Norma 4ª. En suelo urbano, los propietarios de terrenos incluidos en polígonos o unidades de actuación podrán asimismo solicitar licencia de construcción antes de que adquieran la condición de solar, siempre que concurren los siguientes requisitos:

- a- Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o compensación, si uno u otro fuesen necesarios para la distribución de beneficios y cargas del plan.
- b- Que por el estado de realización de las obras de urbanización la Administración considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
- c- Que el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté construida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

2. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecta a dichos edificios y

estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

3. El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación, comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización impidiéndose el uso de lo edificado sin perjuicio del derecho de los terceros adquirientes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se le hubieren irrogado. Así mismo, comportará la pérdida de la fianza.

Norma 5ª.

1. En suelo urbanizable en tanto no se aprueben planes parciales y se ejecuten las correspondientes obras de urbanización, no se podrá edificar ni levantar otras instalaciones; sin embargo, podrán realizarse las obras correspondientes a la infraestructura del territorio o a los sistemas generales determinantes del desarrollo urbano o ejecutarse aquellas otras de carácter provisional a que se refiere el artículo 58.2 de la Ley del Suelo.

2. Podrá edificarse en esta categoría de suelo, previa aprobación del Plan Parcial y proyectos de Urbanización, antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los requisitos señalados en el artículo anterior y con los efectos expresados en el mismo.

Norma 6ª.

1. Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable estarán sujetos a las limitaciones siguientes:

1ª) Deberán respetarse las incompatibilidades de usos señalados en estas Normas Subsidiarias.

2ª) No se podrán realizar otras construcciones que las determinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas del Ministerio de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas. Sin embargo, podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento previsto en este artículo, edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar en los que no exista la posibilidad de formación de un núcleo de la población.

3ª) Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición y situación aislada, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

4ª) En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos turísticos, no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria.

El procedimiento para la autorización de la construcción de edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social o

viviendas familiares a que se hace mención en la limitación 2ª del número anterior, se desarrollará del modo siguiente:

1º Se iniciará mediante petición del interesado ante el Ayuntamiento respectivo, en la que se hagan constar los siguientes extremos:

- a- Nombre, apellidos o, en su caso, denominación social, domicilio de la persona física o jurídica que lo solicite.
- b- Emplazamiento y extensión de la finca en que se pretenda construir, reflejados en un plano de situación.
- c- Superficie ocupada por la construcción y descripción de las características fundamentales de la misma.
- d- Si se trata de edificios o instalaciones de utilidad pública o social, justificación de estos extremos y de la necesidad de su emplazamiento en el medio rural, y de que no se forme núcleo de población.

2º El Ayuntamiento informará la petición y elevará el expediente a la Comisión Provincial de Urbanismo.

3º La Comisión Provincial de Urbanismo, según proceda, someterá el expediente a información pública durante quince días en la Capital de la Provincial.

4º Transcurrido dicho plazo, se aceptará la resolución definitiva por la Comisión Provincial de urbanismo. En la resolución habrá de valorarse la utilidad pública o interés social de la edificación o instalaciones, cuando dicha utilidad o interés no venga atribuida por la aplicación de su legislación específica, así como las razones que determinen la necesidad de emplazarse en el medio rural. Si se tratase de edificios destinados a viviendas familiares, habrán de valorarse, en su caso, con arreglo a los criterios de las Normas Subsidiarias del Planeamiento, las circunstancias en base a las cuales pueda considerarse que no existe posibilidad de formación de núcleo de población.

2. Los espacios que por sus características según el Plan General deban ser objeto de una especial protección no podrán ser dedicados a utilidades que impliquen transformación de su destino o naturaleza, o lesionen el valor específico que se quiera proteger.

V. CESIONES OBLIGADAS Y APROVECHAMIENTO MEDIO.

Norma 1ª.

1. Los propietarios de suelo afectados por una actuación urbanística, están obligados a llevar a efecto las cesiones gratuitas de terrenos que establece la Ley del Suelo para cada uno de los tipos y categorías de suelo en los términos que resulten del Plan General y de cada uno de los Planes que lo desarrollen.

2. Las cesiones obligatorias y gratuitas en el suelo urbano se harán a favor del Municipio y consistirá en la total superficie de terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y centros de educación general básica al servicio del polígono o unidad de actuación

correspondiente, según las localizaciones o emplazamientos señalados en el plan.

3. En suelo urbanizable las cesiones obligatorias y gratuitas se harán a favor del Municipio y serán las siguientes:

Las superficies totales de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios y, en todo caso, el suelo edificable correspondiente al 10% del aprovechamiento medio del sector.

Norma 2ª.

1. La Administración actuante está obligada a aceptar, a los fines previstos en el Plan, el suelo que adquiera como consecuencia del cumplimiento de los deberes de cesión obligatoria que recaen sobre los propietarios.

2. El suelo destinado, según el Plan, a dominio y uso público y los terrenos sobre los que hayan de realizarse edificaciones o instalaciones de servicio público, no podrán cambiarse de destino sino por modificaciones del Plan.

Norma 3ª. El aprovechamiento a que el propietario de cada finca incluida en el suelo urbanizable tiene derecho será el resultante de aplicar a su superficie el 90% de aprovechamiento medio del sector. El 10% restante, con su correspondiente suelo será de cesión obligatoria y gratuita a la Administración.

Entre los propietarios de cada sector se practicarán las oportunas operaciones de compensación o reparcelación con las correspondientes adjudicaciones de terrenos, a efectos de que el aprovechamiento correspondiente a cada propietario sea el determinado en el párrafo primero.

Norma 4ª.

1. En los supuestos contemplados en el artículo 125 de la Ley del Suelo se podrá sustituir la cesión del 10% del aprovechamiento que corresponda a cada finca por una contribución en metálico que abonará el propietario a la Administración.

2. La compensación económica la fijará la Administración tasando el suelo que debería haberse cedido con arreglo al valor urbanístico que le corresponda según su clasificación y los costes de urbanización en la extensión determinada en este Reglamento se girarán en todo caso, a los propietarios en función de la superficie total aprovechable.

VI. COSTES DE LA URBANIZACIÓN.

Norma 1ª. Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística estarán obligados a sufragar los costes de la urbanización que se señalan en los artículos siguientes, en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos o, en su caso, a la que figura en los documentos a que se refiere el artículo 53 de este Reglamento.

Norma 2ª. El importe de las obras de urbanización que corre a cargo de los propietarios de un polígono o unidad de actuación comprenderá los siguientes conceptos:

- a) Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.
- b) Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que afecte a la unidad de actuación o polígono.
- c) Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- d) Suministro de energía eléctrica, incluidas conducción, distribución, y alumbrado público.
- e) Jardinería y arbolado en parques, jardines y vías públicas.

Norma 3ª. Correrán igualmente a cargo de los titulares de terrenos, y en la proporción señalada en el artículo 58, las indemnizaciones debidas a los propietarios y arrendatarios de edificios y construcciones de cualquier tipo que hayan de derribarse para la correcta ejecución del Plan, así como las indemnizaciones derivadas de destrucción de plantaciones, obras e instalaciones incompatibles con el plan que se ejecute.

Norma 4ª. También será de cuenta de los adjudicatarios de terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación correspondiente el coste de redacción y tramitación de los Planes Parciales y de los proyectos de urbanización y el importe total de los gastos de reparcelación o compensación.

Norma 5ª. Si existe acuerdo entre la Administración y los propietarios afectados, el pago de todos o parte de los gastos señalados en los tres artículos precedentes podrán realizarse cediendo éstos a aquella gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensar tales gastos, cuyo importe quedará determinado en el propio acuerdo.

Norma 6ª. El incumplimiento por los propietarios de este suelo de las obligaciones y cargas que se fijan en este Reglamento dará lugar:

- a) A la exacción de las cuotas de urbanización por la vía de apremio o
- b) A la expropiación por la Administración de los terrenos afectados al cumplimiento de las cargas, siendo beneficiarios de la expropiación la propia Administración o la Junta de Compensación, según los casos.

VII. CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

Norma 1ª. La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán de cargo de la Administración actuante una vez que se haya efectuado la cesión de aquellas.

Norma 2ª.

1. No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, quedarán sujetos los propietarios de los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación a dicha obligación, cuando así se imponga en las Normas Subsidiarias.

2. En el supuesto del número anterior, los propietarios habrán de integrarse en una Entidad de conservación.

Norma 3ª.

1. La participación de los propietarios en la obligación de conservación y mantenimiento de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, cuando no esté a cargo de la Administración actuante, se determinará en función de la participación que tuviese fijada en la Junta de Compensación, en el proyecto de reparcelación o, en su caso, en la que se huera fijado en la Entidad de conservación.

2. Si sobre las parcelas se hubiesen constituido regímenes de propiedad horizontal, la contribución de los propietarios en la referida obligación de conservación y mantenimiento se determinará por la cuota de participación con relación al total del valor del inmueble que tenga aislada en cada comunidad.

Norma 4ª.

1. Cualquiera que fuese el sujeto a quien corresponda la obligación de mantenimiento a que se refieren los artículos precedentes, el Ayuntamiento o Administración actuante, en su condición de titular de

los terrenos de dominio público, obras dotaciones e instalaciones objeto de cesión obligatoria, podrá exigir por la vía de apremio las cuotas que se adeuden, ya sea de oficio, ya a instancia, en su caso, de la Entidad urbanística colaboradora.

2. El importe de la cuota será entregado por el Ayuntamiento o Administración actuante a la Entidad encargada de la conservación cuando dicha obligación no corresponda a la Administración.

NORMAS DE GESTIÓN URBANÍSTICA

Norma 1ª. Constituyen unidades de actuación en suelo urbano aquellas zonas donde se llevaran a cabo operaciones urbanísticas concretas, establecidas en las presentes Normas Subsidiarias, con distribución entre los propietarios de las cargas y beneficios que deriven del Planeamiento.

Norma 2ª. Las actuaciones en suelo urbanizable requieren la previa aprobación del Plan Parcial del sector correspondiente.

La ejecución de los Planes Parciales se llevar a cabo por polígonos completos, que serán delimitados conforme a los siguientes requisitos:

- Que por sus dimensiones y características sean susceptibles de asumir las cesiones de suelo derivadas de las exigencias del Plan o de las presentes Normas.
- Que hagan posibles la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la ordenación.
- Que tengan entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

A los efectos de hacer posible la distribución equitativa de beneficios y cargas, no se podrán delimitar polígonos dentro de un mismo sector cuyas diferencias de aprovechamiento entre sí con relación al aprovechamiento del sector sea superior al quince por ciento.

Norma 3ª. La ejecución de las unidades de actuación o polígonos se realizará mediante cualquiera de los siguientes sistemas de actuación:

- a) Compensación.
- b) Cooperación.
- c) Expropiación.

Cuando las presentes normas o el Plan Parcial correspondiente no contuvieran el sistema, su delimitación se llevará a cabo por el Ayuntamiento de conformidad con lo previsto en la Ley del Suelo.

Norma 4ª. Los propietarios de terrenos incluidos en una unidad de actuación en suelo urbano o en un polígono de urbanizable, estarán sujetos a las siguientes cargas:

- a) Efectuar las cesiones de terrenos establecidos en la Ley o en las presentes Normas Subsidiarias.
- b) Sufragar los costes de la urbanización.

Norma 5ª. En los costes de urbanización que deberán ser sufragados por los propietarios afectados se comprenden los conceptos que se contienen en el artículo 122 de la Ley del Suelo.

Norma 6ª. La ejecución de los sistemas generales y actuaciones aisladas en suelo urbano se podrá realizar por expropiación forzosa de conformidad con lo previsto en el artículo 117 de la Ley de Suelo y 197 del Reglamento de Gestión Urbanística.

SISTEMA DE COOPERACIÓN.

Norma 7ª.

1. En el sistema de cooperación, los propietarios del polígono o unidad de actuación aportan el suelo de cesión obligatoria, y la Administración ejecuta las obras de urbanización.
2. Los costes de urbanización serán a cargo de los propietarios afectados.
3. La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación, salvo que ésta sea innecesaria de conformidad con lo previsto en el Reglamento de Gestión urbanística.
4. No podrán concederse licencias de edificación hasta que se firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación del polígono o unidad de actuación.

Norma 8ª. Los costes de urbanización se distribuirán entre los propietarios en proporción al valor de las fincas que les sean adjudicadas en la reparcelación.

2. Cuando la reparcelación sea innecesaria, los costes de urbanización se distribuirán entre los propietarios en proporción al aprovechamiento de sus respectivas fincas.

3. En el supuesto del número anterior, el acuerdo de la Administración por el que se declare innecesaria la reparcelación, producirá los siguientes efectos:

- a) Cesión de derecho al Municipio en que se actúe en pleno dominio y libre de cargas de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio del suelo o su afectación conforme a los usos previstos en el plan.
- b) Afectación real de las fincas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de cooperación.

Norma 9ª.

1. El pago anticipado de las cantidades a cuenta de los gastos de urbanización, por el importe correspondiente a las inversiones a realizar en los seis meses siguientes, deberá efectuarse en el plazo de un mes desde el requerimiento que se formule por la administración actuante.

2. Transcurrido dicho plazo, la Administración podrá proceder a la exacción de las cuotas por la vía de apremio.

Norma 10ª.

1. La Administración podrá conceder fraccionamiento o aplazamiento del pago de los costes de urbanización a solicitud de los interesados.

2. El aplazamiento que se conceda no podrá ser superior a 5 años y el beneficiario deberá prestar garantía suficiente a juicio de la Administración.

3. Los aplazamientos en el pago de las cuotas devengarán a favor de la Administración anualmente al tipo de interés básico del Banco de España.

4. Los propietarios que soliciten licencia para edificar antes de la total terminación de las obras de urbanización, no podrán obtener aplazamiento o fraccionamiento de sus cuotas.

Norma 11ª.

1. En el sistema de cooperación, los propietarios de las fincas de un polígono o unidad de actuación, podrán constituir asociaciones administrativas con la finalidad de colaborar en la ejecución de las obras de urbanización.

2. Las asociaciones administrativas de cooperación se formarán por iniciativa de los propietarios o de la Administración actuante.

Norma 12ª.

1. Las asociaciones administrativas de cooperación estarán constituidas por los propietarios de bienes que se incorporen a las mismas dentro de un polígono o unidad de actuación. La pertenencia a una asociación será voluntaria pero no podrá constituirse más de una en cada polígono o unidad de actuación.

2. Las normas o estatutos por los que haya de regirse la asociación serán sometidos a la aprobación de la Administración actuante. Acordada en su caso, la aprobación se inscribirá en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

3. Los propietarios constituidos en asociación elegirán entre ellos un Presidente, que tendrá la representación de todos y a través del cual se establecerán las relaciones con la Administración actuante.

4. Los acuerdos de la asociación administrativa de cooperación se adoptarán siempre por mayoría de los presentes, ejercitando voto personal.

Norma 13ª. Serán funciones de las asociaciones administrativas de cooperación las siguientes:

- a) Ofrecer a la Administración sugerencias referentes a la ejecución del Plan en el polígono o unidad de actuación de que se trate.
- b) Auxiliar a la Administración en la vigilancia de la ejecución de las obras y dirigirse a ella denunciando los defectos que se observen y proponiendo medidas para el más correcto desarrollo de las obras.
- c) Colaborar con la Administración para el cobro de las cuotas de urbanización.
- d) Examinar la inversión de las cuotas de urbanización cuyo pago se haya anticipado, formulando ante la Administración actuante los reparos oportunos.
- e) Gestionar la concesión de los beneficios fiscales que procedan.
- f) Promover con la Administración actuante Empresas mixtas para la ejecución de obras de urbanización en el polígono o unidad de actuación.

REPARCELACIONES.

Norma 14ª. La reparcelación es la agrupación o integración del conjunto de las fincas comprendidas en el polígono o unidad de actuación para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las mismas, en proporción a sus respectivos derechos, y a la Administración municipal, en la parte que corresponda conforme a la Ley del Suelo y estas Normas Subsidiarias.

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

La reparcelación comprenderá también la determinación de las indemnizaciones o compensaciones necesarias para que quede plenamente cumplido, dentro de la unidad de reparcelable, el principio de justa distribución entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.

Norma 15ª. La reparcelación tendrá por objeto:

- a) La distribución justa entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.
- b) La regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del Planeamiento.
- c) La situación sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación del aprovechamiento establecido por las Normas Subsidiarias.
- d) Cuando se trate de suelo urbanizable la reparcelación tendrá también por objeto la localización sobre parca las determinadas del aprovechamiento que corresponda a la Administración municipal.

Norma 16ª. Cuando más del 50% de la superficie edificable de un polígono o unidad de actuación se halle edificado conforme a las Normas, la reparcelación se limitará a la redistribución material de los terrenos restantes y a establecer las indemnizaciones sustitutorias que procedan entre los afectados.

Norma 17ª. El contenido de la reparcelación se concretará en un proyecto o documento que deberá constar de lo siguiente:

- a) Memoria.
- b) Relación de propietarios e interesados, con la expresión de la naturaleza y cuantía de su derecho.
- c) Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes con expresión del aprovechamiento urbanístico que a cada una corresponda y designación nominal de los adjudicatarios.
- d) Tasación de derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución de las Normas o del Plan Parcial, en su caso.
- e) Cuenta de liquidación provisional.
- f) Planos:
 - a. Plano de situación y de relación con la ciudad.
 - b. Plano de delimitación e información, con expresión de los límites de la unidad reparcelable, linderos de las fincas afectadas, edificaciones y demás elementos existentes sobre el terreno.

- c. Plano de ordenación en el que se reproduzca a la misma escala que el anterior, el correspondiente Plano del Plan que se ejecute.
- d. Plano de clasificación y valoración de las superficies adjudicadas.
- e. Plano de adjudicación, con expresión de los linderos de las fincas resultantes adjudicadas.
- f. Plano superpuesto de los de información y adjudicación.

Cuando la reparcelación se refiera a suelo urbano y el derecho de sus propietarios se determine por el valor urbanístico de sus respectivas fincas, se añadirá un plano de clasificación y valoración de las fincas aportadas.

De cualquier forma, la documentación anterior podrá reducirse o ampliarse en confluencia con el contenido efectivo de la reparcelación, en cada caso.

Norma 18ª. La Memoria del proyecto deberá referirse a los siguientes extremos:

- a) Circunstancias o acuerdos que motiven la reparcelación y peculiaridades que en su caso concurren.
- b) Descripción de la unidad reparcelable.
- c) Criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de los afectados.
- d) Criterios de adjudicación.
- e) Criterios de valoración de los edificios y demás elementos que deban destruirse y de las cargas y gastos que correspondan a los adjudicatarios.
- f) Criterios de valoración de las superficies adjudicadas.
- g) Cualquier otra circunstancia que contribuya a explicar los acuerdos que se propongan.

Norma 19ª. Los planos deberán redactarse en una escala comprendida entre 1:500 y 1:2000 y en todo caso con la claridad suficiente para que puedan percibirse los linderos y demás grafismos.

Norma 20ª. En las reparcelaciones simplemente económicas a que se refiere la Norma 16ª, éstas se limitarán a la determinación de las indemnizaciones sustitutorias que procedan entre los afectados y la documentación exigible se reducirá a:

- a) Memoria.
- b) Relación de propietarios e interesados, con expresión de la naturaleza y cuantía de su derecho.
- c) Cuenta de liquidación provisional.
- d) Planos:
 - a. Planos de situación en relación con la ciudad.
 - b. Planos de delimitación e información, con expresión de los límites de la unidad reparcelable.

- c. Plano de ordenación en el que se reproduzca a la misma escala que el anterior, el correspondiente Plano del Plan que se ejecuta.

Norma 21ª. En todo caso, el Proyecto de Reparcelación habrá de ser formulado por un Equipo Redactor compuesto, al menos, por un Arquitecto - o Ingeniero de Caminos - y un Abogado.

Norma 22ª. En materia de Competencia, Legitimación, Capacidad, Unidad reparcelable, Contenido, Procedimientos y Efectos jurídicos reales de la Reparcelación, se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Gestión Urbanística.

SISTEMA DE COMPENSACIÓN.

Norma 23ª. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de un polígono o unidad de actuación por los mismos propietarios del suelo comprendido en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas.

2. Los propietarios de suelo incluidos en un polígono o unidad de actuación por el sistema de compensación, y los de suelo exterior al polígono ocupado para la ejecución de sistemas generales, que deban participar en el polígono o unidad de que se trate, deberán constituirse en Junta de Compensación para poder aplicar el sistema.

3. Se exceptúa del requisito del número anterior el supuesto de que todos los terrenos pertenezcan a un solo propietario. Si todos los terrenos perteneciesen a una Comunidad pro indiviso, ésta se considerará como propietario único a los efectos del sistema de compensación, si no existiese oposición por parte de ninguno de los condueños.

En otro caso, será preciso, para aplicar el sistema, constituirse en Junta de Compensación, con arreglo a las Normas generales, entendiéndose que la exigencia del porcentaje de superficie quedará cumplida cuando concurra el 60 por 100 de las cuotas de interés en el pro indiviso.

Del mismo modo se procederá cuando apareciesen discrepancias entre los copropietarios en el curso de la aplicación del sistema para la ejecución del Plan.

Norma 24ª.

1. Cuando el sistema de compensación venga establecido en las presentes Normas Subsidiarias, para un determinado polígono o unidad de actuación y transcurriesen tres meses desde su aprobación definitiva sin que los propietarios que representen al menos el 60 por 100 de la superficie de aquellos, hayan presentado el proyecto de

estatutos y de bases de actuación, en los términos previstos en la sección 3 de este capítulo, la Administración urbanística actuante requerirá a todos los propietarios afectados para que los presenten en el plazo de tres meses. El proyecto de estatutos y el de bases de actuación habrá de ser formulado por propietarios que representen al menos la indicada proporción de la superficie total del polígono o unidad de actuación.

2. Si, no obstante el requerimiento, los propietarios no presentaran los documentos expresados, la Administración actuante procederá a sustituir el sistema de compensación por alguno de los previstos en este Reglamento para la ejecución de los planes, siguiendo los trámites establecidos en el artículo 155.

Norma 25ª. En todo lo referente a Constitución de la Junta de Compensación y Estatutos y Bases de Actuación, se estará a lo especialmente dispuesto en el Reglamento de Gestión Urbanística.

Norma 26ª. De acuerdo con los criterios establecidos en las bases de actuación, la Junta formulará un proyecto de Compensación que contendrá las determinaciones siguientes:

- a) Descripción de las propiedades antiguas, según los títulos aportados, con las correcciones procedentes y, en defecto de títulos, según planos. Se expresarán las cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que las afecten; el respectivo propietario, si fuera conocido, la cuantía de su derecho en el proyecto de compensación, y el criterio utilizado para definirlo y cuantificarlo.
Cuando participen en el proyecto de compensación propietarios de suelo exterior al polígono, se describirán las fincas que les fueron ocupadas.
- b) Descripción de las fincas resultantes, incluyendo, en su caso, las que corresponden a la Administración adjudicataria del 10 por 100 del aprovechamiento medio, titulares a quienes se adjudiquen y concepto en que lo fueren. Se expresará respecto de cada finca la antigua a la que corresponda o el derecho que da lugar a la adjudicación; así como las cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que les afecten, por no ser incompatibles con el planeamiento.
- c) Localización de los terrenos de cesión obligatoria y de las reservas que establezca el Plan.
- d) Superficie o parcelas que la propia Junta se reserve, en su caso, para enajenarlas directamente, con el fin de sufragar los gastos previstos de la urbanización.
- e) Compensaciones en metálico, si fuesen procedentes por diferencias en las adjudicaciones.

Norma 27ª. En los supuestos de propietario único, el proyecto de compensación se limitará a expresar la localización de los terrenos de

cesión obligatoria y de las reservas que establezca el Plan, así como la localización de las parcelas edificables, con señalamiento de aquéllas en que se sitúe el 10 por 100 del aprovechamiento que corresponda a la Administración actuante.

Norma 28ª.

1. El proyecto de compensación se someterá, previa audiencia de todos los afectados por plazo de un mes, a aprobación de la Junta, debiendo adoptarse el correspondiente acuerdo por mayoría de sus miembros que a su vez represente los dos tercios de las cuotas de participación. EL proyecto así tramitado se elevará a la aprobación definitiva de la Administración actuante.

2. En los supuestos de propietario único, corresponderá a éste la formulación del proyecto de compensación y su elevación a la Administración actuante para su aprobación, si procediere.

3. Una vez aprobado definitivamente el proyecto de compensación, el órgano administrativo actuante procederá a otorgar escritura pública o expedir documento con las solemnidades y requisitos dispuestos para las actas de acuerdos, con el contenido expresado en el artículo 113. 1, de este Reglamento.

4. La aprobación definitiva del proyecto de compensación hecha por el órgano actuante produce los mismos efectos jurídicos que la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación. La inscripción del acuerdo en el Registro de la Propiedad se llevará a efecto de conformidad con lo establecido en el artículo 114 de este Reglamento.

5. Las operaciones jurídicas complementarias que sean del caso, que no se opongan al proyecto de compensación ni al plan que se ejecute, una vez aprobadas por el órgano urbanístico, se formalizarán por la Junta de Compensación en escritura pública o en documento extendido por el órgano urbanístico actuante, con los requisitos y solemnidades propios de las actas de sus acuerdos, que se protocolizará notarialmente. En ambos casos se procederá a su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Norma 29ª. En todo lo referente a ejecución de las obras de urbanización, cesión de terrenos y obras de Urbanización y Responsabilidad de la Junta de Compensación, se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Gestión Urbanística.

SISTEMA DE EXPROPIACIÓN.

Norma 30ª. La expropiación forzosa por razón de urbanismo, se adoptará para el cumplimiento de alguna de estas finalidades:

- a) Para la ejecución de los sistemas generales o de alguno de sus elementos o para llevar a efecto actuaciones aisladas en suelo urbano.
- b) Para la urbanización de polígonos o unidades de actuación completos.

Norma 31ª. El incumplimiento de las cargas y obligaciones de los propietarios de los sistemas de compensación y cooperación, podrá dar lugar a la aplicación de la expropiación forzosa.

Norma 32ª. En todo caso la valoración de los bienes y derechos expropiados se hará conforme a los criterios establecidos en la Ley del Suelo y sus normas reglamentarias.

Norma 33ª.

1. La expropiación forzosa para la adquisición de suelo y otros bienes o derechos, con el fin de ejecutar los sistemas generales o alguno de sus elementos, se regirá por el procedimiento de la Ley de Expropiación forzosa.

A tal efecto, el Órgano expropiante o, en su caso, el beneficiario de la expropiación, formulará la reglamentación de propietarios con descripción de los bienes y derechos afectados conforme a los preceptos de la Ley de Expropiación forzosa y la someterá a información pública por plazo de quince días, a los efectos y con las consecuencias del artículo 17 de la propia Ley.

Transcurrido el trámite de información pública, y previo análisis de las alegaciones y rectificaciones que procedan, la Administración actuante aprobará la relación, siguiéndose los trámites con quienes aparezcan en ella como titulares de los bienes o derechos.

2. Lo dispuesto en el número anterior será aplicable también a las expropiaciones requeridas para las actuaciones aisladas en suelo urbano.

Norma 34ª.

1. El coste de las expropiaciones cuando se refieran a bienes y derechos cuya privación y ocupación temporal sean necesarias para la ejecución de los sistemas generales o de alguno de sus elementos o para realizar actuaciones aisladas en suelo urbano, podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística, mediante la imposición de contribuciones especiales.

2. Las contribuciones especiales se tramitarán por el procedimiento establecido en la legislación de régimen local, con las especialidades contenidas en el artículo 198 de la Ley de Suelo.

Norma 35ª. La ejecución de una unidad de actuación o de un polígono mediante el sistema de expropiación se ajustará a lo especialmente establecido en los artículos 199 y ss del Reglamento de Gestión Urbanística.

NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.

Protección de la red de circulación.

Las construcciones que se proyecten sobre terrenos lindantes con carreteras, caminos y líneas ferroviarias existentes o propuestas, no podrán situarse a distancias menores de las siguientes; salvo, que las Normas especifiquen mayor o menor distancia.

C. Comarcales..... 18 mts. del arcén lateral.

C. Locales..... 10 mts. del arcén lateral o lo fijado en las Normas.

Caminos vecinales.... 5´00 mts.

La red viaria interior propia de urbanizaciones o áreas habitadas, podrá tener los necesarios enlaces con las vías públicas existentes o propuestas.

Cuando estas vías públicas sean carreteras o caminos, la distancia entre dos enlaces consecutivos a una misma carretera o camino público no será menor de lo siguiente:

Otras C. Comarcales..... 300´00 mts. o las fijadas en las Normas.

C. Locales..... 150´00 mts. o las fijadas en las Normas.

Caminos vecinales..... 40´00 mts.

En cualquier caso, la construcción sobre terreno colindante con las carreteras o dentro de la zona de influencia de las mismas, precisará la autorización del Organismo correspondiente.

En los terrenos colindantes con carreteras y caminos vecinales que de ellas dependan, se precisará análogamente la autorización de la Diputación Provincial.

En ningún caso, las edificaciones o parcelas podrán invadir los caminos existentes o que se prevean en las presentes Normas de Ordenación.

Protección de cauces públicos.

Cualquier actuación urbanística, sea de urbanización o de edificación, en terrenos colindantes con algún cauce público, situado fuera del

perímetro urbano definido en las Normas Generales de Ordenación, precisará la presentación de la correspondiente autorización efectuada por el organismo oficial competente. Cuando lo estime necesario a los fines de su utilización pública, el Ayuntamiento se podrá condicionar la concesión de la licencia municipal de obras al otorgamiento previo de la escritura de cesión de la propiedad de dicha faja a favor del Municipio.

Las edificaciones actualmente existentes en la faja citada sean consideradas, a todos los efectos, como fuera de ordenación, excepto las que estén destinadas a instalaciones o servicio de uso público, sean o no objeto de explotación comercial.

Igualmente habrán de ser objeto de establecimiento de servidumbre de paso público aquellas vías que, a través de urbanizaciones o espacios particulares se consideren necesarias para enlazar las zonas de uso público más próximos. El Ayuntamiento al conceder la licencia de obras de Urbanización, señalará la vía o las vías que habrán de ser objeto de esta servidumbre, condicionando dichas licencias al otorgamiento de la escritura correspondiente.

Se fija en 20'00 mts. la anchura de la faja de reserva pública, medidos desde la línea de máxima avenida conocido o desde la línea de cornisa natural del terreno en los cauces escarpados.

Todas las dimensiones se tomarán sobre un plano horizontal y normalmente a los márgenes.

En las urbanizaciones que resulten afectadas por estas regularizaciones, la faja de uso público mencionada será computada en la superficie de área verde pública obligatoria que, siempre que las necesidades del proyecto lo permitan, deberá estar colindando con ella.

Protección de patrimonio histórico artístico y cultural.

Los elementos o sectores de interés histórico artístico, arqueológico o cultural, serán objeto de protección especial, no pudiendo quedar adscritos a precios particulares. El Ayuntamiento, de acuerdo con la Comisión Provincial de Urbanismo y previo informe preceptivo de la Dirección General de Bellas Artes, practicará el deslinde del terreno que ha de quedar afecto al elemento o sector objeto de la protección sin cuyo requisito no se concederán licencias de construcción o urbanización en terrenos colindantes con alguno de estos elementos.

En casos especiales, ciertos elementos del patrimonio histórico-artístico, podrán ser objeto de explotación turística bajo condiciones y limitaciones previamente fijadas con la Dirección General de Bellas Artes.

Protección del paisaje y vistas de interés.

El Ayuntamiento y la Comisión Provincial de Urbanismo en su dictamen previo a toda licencia de construcción, podrá informar desfavorablemente a condicionar los de las construcciones o de las urbanizaciones situadas en lugares de interés paisajístico general, aún cuando cumplieran las Normas establecidas, si considera que el establecimiento o la disposición del volumen que se pretende edificar, perturba la contemplación o la armonía del paisaje, o altera la escala, ordenación o composición de volúmenes de los núcleos de interés pintoresco actualmente existente. La Comisión Provincial de Urbanismo podrá exigir o recabar informe previo de la Dirección General de Bellas Artes en aquellos casos que lo considere conveniente.

Protección de cultivos y zonas forestales.

Con objeto de evitar la destrucción sistemática de la riqueza agrícola de la zona en estudio, queda prohibida expresamente toda actuación urbanística masiva en las áreas vegetales situadas dentro del ámbito de aplicación de estas Normas.

El uso de estos terrenos estará sujeto a las limitaciones establecidas en la vigente Ley del Suelo.

La misma norma se aplicará a las zonas forestales o árboles que a juicio del Ayuntamiento o Comisión Provincial sea conveniente conservar.

Zonas edificables.

Serán zonas de preservar de construcción todas aquellas en que existan servidumbres establecidas por la Ley Común o disposiciones especiales tales como zonas de protección de líneas de alta tensión, cauces públicos, servidumbres de paso, cañadas de ganado, etc.

NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

Objetivos

Establecer las exigencias a tener en cuenta para la redacción de los proyectos de urbanización necesarios para la ejecución de los Planes Parciales

Abastecimientos de agua

Se ajustarán a las siguientes condiciones :

- Dotación mínima de agua para uso doméstico, será de 230 litros/habitante y día.

- Para riego y otros usos se dotará la cantidad de agua que justifique las características de la ordenación.
- Caso de que el suministro no pueda efectuarse desde la red municipal se justificará.
- Presión mínima en el punto más desfavorable: 1 atmósfera. Será preciso demostrar, además por medio de la documentación legal requerida en cada caso, la disponibilidad del caudal suficiente, bien sea procedente de una red o particular existente, de manantial propio o ajeno, o de pozo

Deberá acompañarse igualmente el análisis clínico y bacteriológico de las aguas, así como certificados de aforo realizado por un Organismo Oficial.

-Se justificará el número de habitantes de acuerdo con la edificabilidad fijada.

Saneamiento

Caudal a tener en cuenta en la evacuación : el cálculo para la dotación de agua potable.

Foco para la descarga de aguas negras en los cursos de agua o su entrega 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.

La eliminación de aguas residuales por vertido al terreno, una vez depuradas, se hará por medio de pozos filtrantes, para lo cual será preciso presentar informe geológico demostrativo de las condiciones de permeabilidad. Este tipo de vertido solamente podrá ser autorizado como solución transitoria en los casos en que no existan un colector próximo, que no haya posibilidad de verter a un curso de agua y que la población prevista en la urbanización no sobrepase los 500 habitantes.

Igualmente como solución transitoria en el suelo no urbanizable, en tanto no existan colectores próximos, podrán autorizarse fosas sépticas y pozos filtrantes individuales, si las condiciones del terreno lo permiten, en parcelas aisladas cuya superficie no sea menor de 5000 m², y la edificabilidad no sobrepase a los 0,1 m³/m²

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

- Velocidad del agua o sección llena : 0`50-3, 00 m/s.
- Cámaras de descarga automáticas en cabecera con L/S.
- Pozos de registro visitables en cambio de dirección y de rasante y en alienaciones rectas a distancias no superiores a 50 mts.

- Tuberías de hormigón centrifugado para secciones menores de 0'60mts. de diámetro y de hormigón armado para secciones mayores. Serán de gres vitrificado en zonas industriales.
- Sección mínima : 0`40 mts.
- Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazo de la red viaria y de los espacios libres de uso público.

Red eléctrica y alumbrado público

Las instalaciones deberán cumplir el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, el aprobado por Decreto de 20 de Septiembre de 1973.

Los cálculos de la red se harán de acuerdo con las siguientes dotaciones, para su uso doméstico :

- En urbanización con parcela mínima de :
150 m²0`5 Kwh/hab.
- En urbanización con parcela mínima de :
500 m²0`7 Kwh/hab.

Las líneas de distribución y las instalaciones de transformación serán dispuestas de las siguientes formas :

SEVICIO	150M²	500M²
Uso doméstico	Subterráneas	Obligatorio subterráneas
Alumbrado público	Aérea o Subterránea	Obligatorio subterráneas

El alumbrado público corresponderá a los siguientes requisitos :

CONCEPTOS	Vías principales	Vías secundarias
ILUMINACIÓN HORIZONTAL MEDIA	10 LUX	5 LUX
COEFICIENTE UNIFORMIDAD	8	15

Las alturas y separaciones de los puntos de luz estarán en función de las características técnicas de los aparatos, siendo recomendable en todo caso, la disposición bilateral alternada de los mismos.

Pavimentación

Las características y los materiales empleados en la pavimentación estarán de acuerdo con el carácter de cada vía en cuanto al volumen, tonelaje, etc. Del tráfico previsto.

El acabado de la superficie será el siguiente :

- En el sistema viario principal
.....asfaltado
- En el sistema viario secundario.....asfaltado
- En bandas de circulación de peatones (aceras)
.....enlosado artificial

NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

GENERALIDADES

Ámbito de aplicación:

Serán de aplicación en la totalidad del suelo del término municipal, teniendo en cuenta que en aquellos polígonos que en su día aprueben un Plan Parcial, serán de aplicación en aquellos casos en que no exista contradicción con lo especificado en sus respectivas ordenanzas.

Las presentes ordenanzas Generales de la Edificación se constituyen como Normas Complementarias de las Normas Generales de la

Ordenación, según establece la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento de 23 de Junio de 1.978 (Título II, artículo 88 y 89).

Los fines de las presentes Normas Generales son los de completar y aclarar los conceptos técnicos que las respectivas Ordenanzas marquen para cada zona en forma concreta, sin perjuicio de lo dispuesto en aquellas de forma particular.

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 de 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.

Parcela edificable o neta.

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

Parcela mínima.

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

En cualquier caso, en el casco antiguo de la población, se considerará que las parcelas existentes en la actualidad reúnen los requisitos de parcela mínima para toda clase de obras de reforma, ampliación, consolidación, restauración y sustitución de sus elementos.

Alineaciones oficiales.

Son las definidas en la documentación de los correspondientes Planes y Proyectos y podrán ser:

- Alineaciones exteriores: Son las que en las Normas fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores, vías, calles y plazas.
- Alineaciones interiores: Son las que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio abierto interior, con patios de manzana, o en el caso de edificaciones aisladas, cuando se hayan establecido o establezcan correspondiente ordenación.

Alineaciones actuales.

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

Fincas fuera de línea.

En aquellas en que la alineación oficial corta la superficie de la finca limitada por las alineaciones actuales.

Finca remetida.

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

Rasantes oficiales.

Serán las señaladas en el plano correspondiente y los que en su día marquen los planes oficiales.

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 en 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 ya existieran.

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 ortogonalmente a la alineación o a linderos y para cada uno de los cuerpos de distinta altura que componga el edificio.

Altura de la edificación.

La altura de la edificación estará determinada por el número de plantas edificadas sobre la rasante oficial fijada.

En las calles con declive de altura de la edificación, se medirá en el punto medio de la fachada si ésta no excede de 20mts.

En caso de no ser su longitud mayor de 20 mts., se dividirá lo mismo en tramos menores o iguales a los 20 mts. y la altura será medida en el centro de cada tramo.

Altura de pisos.

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

Queda fijada en un mínimo de 2´85 mts. y un máximo de 3´50 para las plantas altas, y un mínimo de 3´50 y máximo de 4´50 en las plantas bajas. En las plantas destinadas a garaje-aparcamiento, la altura mínima permitida será de 2´20 mts.

En cualquier caso la planta baja podrá descomponerse dentro de los máximos autorizados en semisótano o elevación del terreno y entresuelo, para edificios cuyas fachadas coincidan con la alineación o bien asimilarse a la altura fijada para plantas altas en edificios aislados o exentos que estén retranqueados con respecto a las alineaciones.

En todo el ámbito del casco histórico, las alturas debieran así mismo atenerse a lo establecido anteriormente, salvo en las zonas en que específicamente se señala la altura distinta, en las que primará lo establecido para la zona.

Para edificios cuyo uso exclusivo sea distinto del residencial, no regirán las anteriores determinaciones sino las adecuadas para el uso concreto a que destine, en el caso específico de plantas de aparcamientos se podrá ir a alturas libres de 2´20 mts. entre forjados.

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 mts. y como máximo el resultante de la aplicación de la norma anterior.

Medición de alturas.

Se establece un solo criterio por número de plantas.

En aquellas Ordenanzas de zona en que el nº de plantas se señale en relación con el ancho de las calles, este ancho se medirá entre las alineaciones oficial que corresponda a la parcela de que se trate y la del otro lado de la calle.

El ancho se tomará en la perpendicular a la alineación de la parcela en el punto medio de la línea de fachada. No se estimará aumentado el ancho en la parte correspondiente a embocaduras de otras vías, sino que en su altitud se limitará por la línea que enlace las alineaciones del otro lado de la calle. Tampoco se computará el aumento del ancho por los retranqueos, aunque estos fueran obligatorios.

Tendrán la consideración de plazas y se regirán por las prescripciones que para estas se establecen los ensanchamientos de las vías que no

afecten a la totalidad de una manzana ni se mantengan en una longitud superior a los 100 metros.

En el número de plantas se incluirán los sótanos y semisótanos cuando no estén destinados a aparcamientos o instalaciones para el servicio exclusivo del edificio, como calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuarto de contadores y centros de transformación. Los semisótanos que salgan de la rasante de la calle o del terreno una altura igual o superior a 1'70 metros en cualquier punto, se incluirán también cualquiera que fuese su uso.

Así mismo se incluirán las plantas bajas diáfanas o con soportes.

Altura de la edificación en la intersección de calles de distinto ancho.

Se tomará la altura correspondiente a la calle de mayor ancho a lo largo de la calle de menos ancho hasta 17 metros de profundidad de intersección.

A efectos de reparcelación se considerará como volumen a distribuir el que resulte de aplicar las líneas límites fijadas en los criterios de partida.

Altura de edificios con fachada opuesta a calles de DISTINTO ORDEN.

En este caso se tomará para cada calle la altura correspondiente. Estas alturas sólo podrán mantenerse en una profundidad máxima igual a la mitad del fondo de la parcela.

De igual manera se procederá en edificios con fachadas opuestas a calles del mismo o distinto orden y cuyas rasantes den lugar a diferencia de plantas teniendo asimismo en cuenta que los fondos mínimos edificables rigen para la proyección horizontal de parcela.

Casas con fachada a una plaza.

La altura de las edificaciones en una plaza será la correspondiente a la calle de ancho a que ella afluya.

Profundidad máxima en que se conserva la altura de la edificación.

En todos los casos la altura fijada para un ancho de calle o plaza sólo podrá mantenerse hasta el eje de la manzana, continuándose el resto de la edificación con la altura correspondiente a las de otras calles.

Altura de patios de parcela.

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

Altura de la Edificación abierta, aislada exenta.

La altura máxima deberá cumplirse en cualquier punto de la fachada y se medirá a partir de la cota del terreno en dicho punto.

Altura de edificación unifamiliar.

La altura máxima deberá cumplirse en cualquier punto de la fachada y se medirá a partir de la cota del terreno en dicho punto.

Construcciones permitidas por encima de la altura.

Las construcciones por encima de la altura sólo se podrán destinar a caja de ascensores, escaleras depósitos, chimeneas y otras instalaciones de los servicios exclusivos de la finca, con una altura que no podrá exceder de 3 metros por encima de la altura máxima de la edificación principal, salvo en lo especificado con carácter único en las zonas del Casco Histórico.

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

En zonas histórico-artísticas deberá resolverse en la composición y materiales de alzados, el adecuado tratamiento de chimeneas y aparatos de ventilación, sin perjuicio del cumplimiento de su legislación específica.

Entreplantas.

En las plantas bajas, que no sean viviendas se permiten entreplantas, no pudiendo ocupar más del 50% de la superficie del local.

Retranqueándose siempre de la fachada o alineación 3mts. como mínimo y teniendo su acceso exclusivamente por el local sobre el que se sitúa.

Superficie ocupada.

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción incluso los vuelos. 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.

Superficie máxima de ocupación.

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

Superficie total edificable.

Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas, contabilizándose éstas como la superficie encerrada por las líneas exterior de los muros de cerramiento incluyendo la superficie de voladizos en su totalidad si están cerrados por dos de sus paredes y en el 50% de su superficie si están cerradas solamente por uno de sus laterales.

Volumen total edificado.

Es el producto de la superficie edificada en planta por la altura de la edificación. Si alguna de las plantas variase de las restantes en superficie o altura de piso, se computará por separado como producto de su superficie por su altura de piso correspondiente.

No computará como volumen edificable los espacios en sótano o si se trata de semisótano los espacios por debajo de la rasante, en el punto fijado para la medición de la altura de edificación, siempre que se destinen a servicios del propio edificio o aparcamientos de vehículos.

El volumen así definido deberá ser inferior en todos los casos a edificabilidad correspondiente a cada parcela según se defina en el apartado siguiente.

Edificabilidad.

Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área del suelo. Puede establecerse por la absoluta en cifra total de metros cúbicos; por la de metros cuadrados edificados - suma de todas las plantas; por la relativa en metros cúbicos, o en metros cuadrados edificados - suma de todas las plantas por cada metro cuadrado de superficie de la parcela edificable, de la manzana o zona de que se trate.

En la medición de la edificabilidad han de incluirse también los cuerpos volados; el 50% de las terrazas cerradas por uno o dos de sus costados.

No se computarán a efectos de edificación los soportes y la parte diáfana de la edificación en contacto con las fachadas exteriores, libres de acceso público y sin cerramientos, así como las construcciones permitidas por encima de la altura.

En las parcelas se medirá la edificabilidad sobre “la parcela edificable”, entendiéndose por tal la superficie correspondiente a la parte comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

Espacio abierto privado.

Es la parte no edificable de la parcela, esta podrá destinarse en una proporción no superior al 40% a vías y aparcamientos de superficie, conceptuándose el 60% restante como espacio libre. Será obligatorio su tratamiento, simultáneamente a la construcción.

Espacio libre.

Es la zona de terreno de espacio abierto privado que con un mínimo del 60% de su superficie no podrá destinarse más que a plantaciones, parques infantiles, piscinas y deportes, sin construcción alguna de superficie.

Patios de parcela.

Es el espacio abierto a partir del plano superior del forjado que forma el techo de la última planta cubierta, situados dentro de la parcela edificable.

Clasificación: Se dividen en dos grupos:

- Patios cerrados: Cerrado en todos sus costados.
- Patios abiertos: Abierto en uno o más de sus costados.

Patios cerrados.

En las dimensiones de los patios cerrados se exigirá que las luces rectas de los locales habitables sean al menos un cuarto a la altura del muro frontero, contada 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. La dimensión mínima será de 3 metros.

Cuando el patio tenga una de sus dimensiones mayor longitud que la mínima establecida, podrá reducirse la distancia entre los lados opuestos en la otra dimensión 0´30 metros por cada metro completo que la primera exceda de dicho mínimo con un límite de 1/5 de la altura de edificación.

Los huecos de las escaleras tendrán luces rectas con un mínimo de 3 metros. La forma de la planta del patio será tal que permita que se trace en ella una circunferencia de 3 metros de diámetro como mínimo. A estos efectos, se entiende por luz recta la longitud de la perpendicular al parámetro exterior medida en el eje del hueco hasta el muro o lindero más próximo.

Patios abiertos.

Los patios abiertos a fachadas o a otros espacios libres sólo se permitirán a partir de la planta primera, debiendo la planta baja edificarse a línea de fachada.

No se permitirán patios abiertos a fachadas, en las líneas de medianería de parcelas, ni cuando exista peligro de paramentos medianeros vistos desde la vía pública.

El ancho a fachada será igual o mayor que el cuarto de la altura del edificio y nunca inferior a 3 metros, y su profundidad será igual o menor al ancho.

Cuerpos volados cerrados.

- No se permitirán vuelos cerrados en calles con ancho inferior a 8 metros.
- El saliente de la línea de fachada no será mayor $1/10$ de la anchura de la calle, siendo el límite superior a 1 metro.
- La longitud de los cuerpos volados cerrados será como máximo el 50% de la longitud de la fachada.
- Quedarán separados de la finca colindante una longitud igual al vuelo en cada punto.
- En todo caso el saliente deberá quedar remetido 0'20 mts. como mínimo de la línea de bordillo.
- En edificaciones en esquina podrá acumularse indistintamente los voladizos correspondientes a cada una de ellas.
- Los cuerpos volados cerrados están prohibidos en todo el ámbito del casco histórico.

Balcones o voladizos abiertos.

El saliente máximo de tales elementos será el mismo que el señalado para los cuerpos volados cerrados. No existe limitación para la longitud de los voladizos abiertos, quedando separados de las fincas contiguas en una longitud, como mínimo, igual al saliente.

En las zonas del casco histórico, los balcones o voladizos abiertos quedarán sujetos a las correspondientes Ordenanzas.

Análogamente a lo especificado en los cuerpos volados cerrados, el saliente deberá quedar reducido a 0'20 metros como mínimo de la línea de bordillo, pudiéndose, en las edificaciones en esquina, acumularse los voladizos correspondientes a cada una de las calles.

Aleros y cornisas.

El saliente máximo de estos elementos será el especificado para los cuerpos volados, si bien el alero podrá salir sobre los cuerpos cerrados la misma dimensión que lo hace sobre el paramento de fachada, siempre que dicho alero constituya elemento decorativo de la misma.

Marquesina 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 0'40 mts. respetando en todo caso el arbolado. Las aguas no podrán verter a la vía pública.

En las zonas del casco antiguo y de protección histórico-artístico, las marquesinas respetarán en cualquier caso la composición y materiales de la fachada del edificio, teniendo en cuenta la estructura visible del mismo, de tal modo que no se superponga ni oculten a pilastras, jambas, dinteles o arcos.

En los toldos, la altura mínima libre sobre la rasante de acera será de 3 metros, pudiendo admitirse elementos colgantes no rígidos, que dejen libre una altura de 2'50 mts. su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0'40 metros, respetando en todo caso el arbolado. Se prohíben los apoyos a calzada o acera de carácter definitivo.

Portadas, escaparates y vitrinas.

Tanto en la decoración de la planta baja de los locales comerciales, industriales, de oficina o análogos como en la de los huecos del portal, sólo se permitirá sobresalir de la alineación oficial 0'14 mts. en calles de hasta 15 metros de ancho y 0'24 mts. en calles de más de 15 metros.

Estas instalaciones respetarán la decoración del hueco del portal, sin ocultar ninguna de sus partes.

Únicamente, en condiciones especiales en que pueda conseguirse una ordenación de conjunto, podrá consentirse, previo informe técnico municipal favorable, el exceso de ocupación de dicha superficie de fachada.

La decoración publicitaria de los establecimientos comerciales (escaparates, vidrieras y rótulos) situados en zona del casco antiguo o

de protección histórico - artístico, se desarrollará en los huecos de la planta baja, dejando libre y sin superposición de otros materiales que los propios del conjunto de fachada, las jambas entre los mismos y los dinteles o arcos.

Encima del paramento de estas jambas, dinteles o arcos, pilastras o muros de fachada, se podrán colocar solamente discretos rótulos de letras sueltas en hierro forjado, bronce u otro material de calidad y en ningún caso neón, plástico, etc. En los proyectos de instalaciones comerciales, deberán figurar el plano de la fachada completa del edificio a escala no menor 1:20 y una fotografía de la misma, sea cual sea el interés artístico que presente.

Anuncios y muestras.

Su saliente máximo será igual al de las portadas debiendo cumplir además las siguientes prescripciones:

Quedan prohibidos los anuncios en tela y otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética.

En planta baja podrá únicamente ocupar una faja de ancho inferior a 0'90 mts., situada sobre el dintel de los huecos, y sin cubrir éstos. Deberán quedar a una distancia superior a 0'50 mts. del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, con una dimensión máxima de 0'25 x 0'25 y 0'02 mts. de grueso, podrán situarse en las jambas.

No se permitirán en las zonas del casco antiguo así como en la zona de transición de casco actual más que las de letras sueltas de tipo clásico, sobrepuestas directamente a la fachada, bien de hierro forjado o aquellas que, a juicio del Ayuntamiento, armonicen con la edificación.

Los anuncios podrán colocarse como coronación de los edificios pudiendo cubrir toda la longitud de la fachada, con altura no superior al décimo de la que tenga la finca, debiendo estar ejecutados con letra suelta.

En los edificios exclusivos, con uso de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente de fachada, podrá instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos o descompongan la ordenación de la fachada.

Las muestras luminosas, además de no cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a 3 mts. 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.

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

Banderines.

En cualquier punto de la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3 mts.

Su saliente máximo será igual al fijado para los balcones, debiendo ser de 0'80 mts. en calles de ancho inferior a 12 metros. Podrán tener una altura máxima de 0'90 mts.

En las zonas del Casco Antiguo, así como transición de casco se permitirá los verticales con alturas no superior a 0'90 mts., siendo obligatoriamente de hierro forjado o madera y con saliente máximo igual al fijado para los balcones, y de 0'80 mts en calles de ancho inferior a 12 mts.

Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a 3 mts. 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 a menos de 5 mts. del anuncio.

Pasajes comerciales.

Son espacios cubiertos en planta baja de uso público para acceso exclusivamente a locales comerciales.

Se permitirán pasajes comerciales sin circulación rodada con arreglo a las siguientes condiciones:

Su altura libre será semejante a la de planta o plantas comerciales. Su ancho no será inferior a 3 metros.

Cerramientos y cercas.

Todo el terreno o solar deberá estar vallado y cerrado. El cercado permanente será de 2 metros de altura ejecutado con material y espesores convenientes para asegurar su solidez y conservación en buen estado.

El cerramiento deberá situarse en la alineación y rasante oficial. Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrían 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, las cercas que limitan a las fincas, cuando sean opacas, sólo podrán tener la altura de 1 metro sobre el nivel natural del terreno, pero podrá elevarse los 3 metros las rejas o verjas translúcidas de cualquier clase.

En la separación de patios colindantes de diferentes fincas, el cerramiento de la medianería, tendrá una altura máxima de 3 metros, a contar de la rasante del patio más bajo. En el caso de existir diferencias de rasante entre los dos patios superior a 3 metros, el muro de separación entre ambos no podrá exceder de 2 mts. desde la rasante del patio más alto.

ORDENANZAS:

1. Suelo urbano.
 - 1.1. Características.
 - 1.2. Acciones permitidas en suelo urbano.
 - 1.2.1. Ordenación
 - 1.2.2. Urbanización
 - 1.2.3. Parcelaciones y reparcelaciones
 - 1.2.4. Edificación y ordenanzas
 - Ord. 1.- Manzana cerrada
 - Ord. 2.- Edificación adosada
 - Ord. 3.- Edificación aislada
 - Ord. 4.- Zonas libres de uso y dominio público (zonas verdes)
 - Ord. 5.- Cultural y deportiva
 - Ord. 6.- Servicios e instituciones
 - Ord. 7.- Verde privado
 - Ord. 8.- Conservación
2. Suelo urbanizable
 - 2.1. Características
 - 2.2. Acciones permitidas en suelo urbanizable
 - 2.2.1. Ordenación (planes parciales)
 - 2.2.1.1. Funciones y contenidos de los planes parciales
 - 2.2.1.2. Usos y condiciones de edificación
 - 2.2.2. Parcelaciones
 - 2.2.3. Nueva edificación
 - 2.2.4. Edificación y usos existentes
3. Suelo no urbanizable
 - 3.1. Características
 - 3.2. Acciones permitidas en suelo no urbanizable

- 3.2.1. Parcelaciones
- 3.2.2. Edificaciones
- 3.3. Edificaciones y usos existentes

4. Vigencia y supuesto de revisión.

1. SUELO URBANO.

1.1. Características: Se ha definido un solo área como suelo urbano de Lújar.

Dentro de esa área se puede producir que exista un suelo con un trazado viario perfectamente definido y ejecutado con una parcelación perfectamente marcada y con gran parte de su edificación ya realizada, o puede existir un suelo en las que el proceso de ocupación tan solo apunte unas determinadas tendencias en cuanto a red viaria, parcelación y edificación y que permita un trazado viario interior de 2º orden o particular, que convenga más por uno u otro sentido.

Está claro que en el primer caso, la acción urbanística a llevar a cabo sobre un terreno que reúna esas condiciones será la de edificar directamente, de acuerdo claro está con las Ordenanzas de edificación que se señalan en el apartado 1.2.4 más adelante.

En el segundo caso, se ha definido ese suelo como unas unidades de actuación urbanística, en las cuales, y previa a la edificación tendrá que cumplimentarse en todo el área delimitada para cada una de las unidades, una serie de requisitos de ordenación, gestión y urbanización conjuntamente y de acuerdo a lo que para cada una señale la ficha correspondiente que se adjunta en las presentes Ordenanzas.

En dichas unidades, estará prohibida cualquier acción edificatoria, hasta tanto no se cumplan los requisitos que se señala.

1.2. Acciones permitidas en el Suelo Urbano.

1.2.1. Ordenación: Estudio de detalle.

Volvemos a repetir que debido al grado de definición de estas Normas en cuanto al trazado viario se ha considerado como posible figura de Ordenación Urbanística dentro del suelo Urbano, a los Estudios de Detalle.

La función de los Estudios de Detalle es la de completar y definir con precisión los últimos extremos del planeamiento del Suelo Urbano, paso previo a la concesión de licencias de edificación.

Se pueden redactar Estudios de Detalle, para la completación de la trama viaria y para la fijación de alineaciones y rasantes y de las condiciones volumétricas, dentro de las especificaciones generales que establezcan las Normas.

La redacción y tramitación de los Estudios de Detalle, así como su contenido será acorde con lo preceptuado en el artículo 14 de la Ley del suelo, y artículo 65 y 66 de Reglamento de Planeamiento.

1.2.2. urbanización.

Los proyectos de urbanización son proyectos de obras cuya finalidad son llevar a la práctica las obras de infraestructura (redes viarias, de abastecimiento de aguas, de abastecimiento de electrificación y de plantaciones y acondicionamientos de parques y jardines) que se deriven de la aplicación de las Normas.

En la actual fase de proyecto de las Normas, y una vez definidos los planes técnicos con los cálculos para la infraestructura, los mismos, Justo con las Normas específicas de Urbanización que se realizaran, fijan de una forma clara la urbanización a realizar en cada parcela, siendo las mismas de obligado cumplimiento en todo el ámbito de aplicación.

En el apartado 1.2.4. siguiente, se señalan las condiciones administrativas que deberán observarse para la ejecución de las obras de urbanización.

1.2.3. Parcelaciones y reparcelaciones.

Se admiten acciones de parcelación y reparcelación en aquellas zonas de Suelo Urbano que por su extensión así lo requiera, a juicio del Ayuntamiento de Lújar. Así como serán obligatorios en las zonas que así lo señalan las actuales Normas.

Así mismo el Ayuntamiento podrá solicitar, cuando se redacte algún Estudio de Detalle, que el mismo lleva incorporada su parcelación correspondiente.

- a) Las parcelas tendrán una superficie igual o superior a las establecidas como mínimas en la Ordenanza de Edificación que le afecte.
- b) Además deben de tener acceso a través de una vía pública o privada con ancho superior a 6 metros.
- c) Sus características geométricas permitirán inscribir en ella una circunferencia de diámetro mayor o igual a cinco metros.

1.2.4. Edificación y ordenanzas.

Las acciones de edificación, ya se trata de obras de nueva planta, de aplicaciones o de reforma sólo se autorizarán en Suelo Urbano cuando la parcela sobre la que se proponga tenga las características del solar tal y como se especifica en los artículos 82 y 83 de la Ley del Suelo.

Artículo 82. A los efectos de esta Ley, tendrá la consideración de solares las superficies de suelo urbano apta para la edificación que reúna los siguientes requisitos:

1º Estén urbanizadas con arreglo a las Normas mínimas establecidas en cada caso por el Plan y si éste no las contratase se precisará que además de contar con los servicios de acceso rodado, abastecimiento de agua, la vía a que la parcela de frente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.

2º Que tenga señaladas alineaciones y rasantes si existiera Plan de Ordenación.

Artículo 83.1. El suelo urbano, además de las limitaciones específicas que le imponga el Planeamiento, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciera la calificación del solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, mediante la garantía que reglamentariamente determine.

b) Las “garantías” que se presentaran al Ayuntamiento para que las obras de urbanización se puedan realizar simultáneamente a las de construcción, serán las que se señalan dentro de las Normas Administrativas, debiendo depositarse como fianza una cantidad mínima del 50% del presupuesto del Proyecto de Urbanización o en forma o cantidad que estime el Ayuntamiento de Lújar.

c) La misma Norma regirá cuando se presente la licencia, un proyecto de Urbanización, debiendo en ambos casos las fianzas quedar depositadas hasta la recepción definitiva de las obras por parte del Ayuntamiento, debiendo hacerse la misma al año de la recepción provisional que será al finalizar dichas obras, en ambos casos se levantarán las correspondientes actas.

d) Los usos y edificaciones programadas independientemente de poder ajustarse a las Ordenanzas que se describen a continuación, tendrá uso residencial permanente con las características que a continuación se detallan:

Residencial intensivo permanente. Será aplicable en todo lo definido como Suelo Urbano y tendrá las siguientes características:

- Ocupación del solar:

o Planta baja 100%

o Planta primera 80%

- o Planta segunda 80%
- Intensidad de la edificación. 2'5 m2/m2.
- Vuelos: Máximo de 50 cmts.
- Altura máxima: Será de 10 metros.
- Patios interiores: Tendrá un diámetro mínimo de 3 mts.
- Usos: Vivienda unifamiliar en planta primera y segunda. Comercial e industrial compatibles con la vivienda en los bajos.

ORDENANZA 1.- Manzana cerrada

1.- Definición:

Corresponde a la edificación con patios cerrados de parcela.

2.- Usos:

El uso dominante será el de vivienda unifamiliar o colectiva, considerándose usos permitidos aquellos que sean compatibles con el uso dominante de la vivienda. La instalación de cualquier uso deberá atenerse a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas.

Se considera incompatible la instalación de cualquier tipo de industria molesta y estabulación de ganado.

3.- Alineaciones:

a) Exterior a la vía pública, fija y obligatoria, no permitiéndose ningún tipo de retranqueos que puedan dejar vistas las medianerías colindantes.

b) Medianerías obligatorias al tratarse de zonas ya consolidadas.

4.- Parcela mínima:

La superficie mínima de la parcela sobre la que se actúa, se fija en 60'00 m2, salvo que se trate de parcelas ya edificadas o de parcelación existente en Suelo Urbano, en cuyo caso se podrá mantener la parcela catastral.

Cuando se actúe sobre parcelas grandes, en ningún caso se admitirán parcelaciones en que algunas de las parcelas resulte menor de 80 m2, para su actuación individual.

5.- Frente mínimo de parcela:

La fachada mínima de la parcela a la vía pública se fija en 5mts o el existente en el caso de que no se realice nueva parcelación.

6.- Altura máxima de la edificación:

La altura máxima permitida se fijará según el ancho de la calle a la que dé fachada el solar, según el siguiente cuadro:

Ancho de la calle	Nº de plantas	Altura máxima a cornisa o alero
Menor de 7mts	2 (Bajo + 1)	7mts
Mayor de 7mts	3 (Bajo + 2)	10mts

Medianerías: Si el nuevo edificio construido dejase vista su medianería sobre edificaciones de menor altura, será obligatorio el tratamiento de dicha medianería que quede vista con las características de color y textura del ambiente general de las construcciones existentes en la zona (en general enfoscado y encalado). Dicha obligación se expresará claramente como condicionamiento en la concesión de la licencia por parte del Ayuntamiento.

7.- Ocupación máxima de la parcela:

Se admite el 100% de ocupación en planta baja cuando la misma, no se destine a vivienda y el 80% en cada una de las plantas restantes.

8.- Altura de pisos:

La altura mínima libre en planta de vivienda será de 2´50mts. La planta baja podrá tener como altura máxima libre la restante hasta alcanzar la altura máxima a cornisa o alero.

9.- Voladizos:

Se permitirán en las siguientes condiciones:

a) Cuerpos de edificación cerrados:

Permitidos únicamente en calles de ancho mayor a 10 metros.

Saliente de la línea de fachada no mayor del 6% del ancho de la calle, como máximo 1 metro.

Longitud máxima del 50% de la longitud de la fachada.

b) Balcones o voladizos abiertos:

Permitidos solamente en calles de ancho mayor a 6 metros.

Saliente de la línea de la fachada no mayor del 6% del ancho de la calle, como máximo 1 metro.

Longitud libre con la condición de retirarse de los extremos de las fachadas una distancia no menor que el vuelo.

En edificios con fachada a esquina podrán acumularse indistintamente los voladizos correspondientes a cada una de ellas.

En cualquier caso, no podrán disponerse voladizos a una altura menor de 3'30mts sobre el nivel de la acera, y el saliente deberá quedar remetido 0'20mts como mínimo de la línea de bordillo.

ORDENANZA Nº 2.- Edificación adosada.

1.- Definición:

Corresponde a la edificación de viviendas unifamiliares adosadas o en hilera, dotadas de espacios libres privados.

2.- Usos:

El uso dominante será el de vivienda unifamiliar considerándose usos permitidos aquellos que sean compatibles con el uso dominante de la vivienda. La instalación de cualquier uso deberá atenerse a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades, Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas.

Se considera incompatible la instalación de cualquier tipo de industria molesta y estabulación de ganado.

3.- Alineaciones:

Serán las definitivas en el plano de Ordenación y Alineaciones o las que fijen en su caso los Estudios de Detalle.

4.- Retranqueos:

El retranqueo mínimo será de 3mts a cualquier linde de la parcela, excepto:

a) A la fachada de la vía pública, a la que no exige retranqueos, respetando la alineación máxima fijada.

b) A la medianería obligatoria por tratarse de construcción adosada. Estos retranqueos afectan también a cualquier tipo de edificación accesoria tales como cobertizos o garajes que se realicen en la parcela.

Se puede exceptuar la sicología de construcción adosada en caso de que a dos propietarios colindantes interese, manifestando por escrito en este caso, el compromiso de retranquear ambos la construcción de sus viviendas o construcciones 3 metros de la linde común, pero siempre que no exista posibilidad de que se pueda crear una medianería vista.

5.- Parcela mínima:

La superficie mínima de la parcela será de 150m². En caso de que sea una parcela con edificación o parcelación existente en suelo calificado como Urbano, se podrá mantener la parcela catastral. En ningún caso se admitirá nueva parcelación en que alguna de las parcelas resultantes sea menor de 150m².

6.- Frente mínimo de la parcela:

El ancho mínimo de la parcela en el frente a la vía pública será de 7mts, o el existente en el caso de que no se realice nueva parcelación.

7.- Altura:

La altura máxima sobre el nivel de la rasante del terreno será de 2 plantas (Baja +1) y de 7 metros al alero. No se permiten áticos ni construcciones abuhardilladas por encima de los 7 metros.

8.- Altura de pisos:

La altura mínima de cada planta será de 2´50mts medida desde la cara del pavimento al interior del techo de la planta correspondiente, se permitirá aumentar la altura de la planta baja, si la misma no se destina a vivienda, pero sin sobrepasar la máxima.

9.- Superficie máxima de ocupación:

La superficie máxima de ocupación de la parcela dependerá del tamaño de la misma. Para parcelas mayores de 100mts², corresponde una ocupación de parcela del 60%. Para parcelas comprendidas entre 75 y 100m², la ocupación máxima será del 70%. Para parcelas cuya superficie sea menor de 75m², la ocupación máxima será del 80%.

10.- Aparcamientos:

En parcelas cuya superficie sea mayor o igual a 120m², se reservará como mínimo una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela.

En promociones de 4 o más viviendas, independientemente del tamaño de las parcelas, se reservará como mínimo 0´5 plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas por vivienda.

11.- Cerramientos:

La altura máxima del cerramiento ciego de parcela será de 2 metros a excepción de la fachada que no podrá exceder de 1 metro de altura,

autorizándose a rebajar ésta, con setos, vegetales o protecciones diáfanos estéticamente admisibles.

ORDENANZA N°3.- Edificación aislada.

1.- Definición:

Corresponde a las ordenaciones destinadas a la edificación de vivienda unifamiliar aislada de espacios verdes privados (chalets).

2.- Usos:

El uso dominante en cada parcela es el de vivienda unifamiliar tolerándose el de pequeños locales comerciales anejos del mismo propietario de la vivienda. Dentro de los polígonos o unidades de actuación para desarrollos de vivienda unifamiliar se admiten usos deportivos, culturales, religiosos docentes, comerciales y hoteleros.

Para la concesión de licencias de instalación de locales artesanales, de confección, reparación, y de almacenes el Ayuntamiento deberá recabar precisamente la opinión de los vecinos que pudieran verse afectados por dichas actividades.

3.- Retranqueos:

En suelo calificado como Urbano el retranqueo mínimo será de 3 metros, de cualquiera de las lindes de la parcela, salvo para fachadas a vías públicas que no exige retranqueo (se respetará la alineación máxima fijada en el Plano de Ordenación). Las construcciones accesorias como cobertizos y garages, deberán respetar el mismo retranqueo.

En caso de querer adosar la edificación a un lindero, se exigirá compromiso notarial entre el propietario y el colindante de que éste último procederá de idéntica manera a adosar su edificación a éste lindero.

4.- Parcela mínima:

Se fija como parcela mínima neta la de 500m².

5.- Frente mínimo de parcela:

El ancho mínimo de la parcela a la vía de acceso será de 10 metros por cada vivienda.

6.- Alturas:

La altura máxima sobre el nivel de las rasantes del terreno será de dos plantas (baja +1) y de 7 metros de alero.

7.- Edificabilidad:

La edificabilidad neta máxima será de 0´5m²/m², se calcula que el total de los metros cuadrados construidos, suma de todas las plantas, no debe superar al 50% de la superficie de la parcela. En la medición de la edificabilidad se incluirán los cuerpos volados y las terrazas cubiertas y cerradas al menos por dos de sus lados.

No se incluirán los semisótanos que sobresalgan menos de 1 metro de la rasante ni los porches sin cerramiento constructivo alguno.

8.- Altura de pisos:

La altura libre mínima de cada planta será de 2´50mts, medida de la cara superior del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente.

9.- Superficie máxima de ocupación:

La superficie máxima de ocupación de la parcela será del 30% en cualquier tipo de construcción.

10.- Aparcamientos:

Se reservará como mínimo una plaza de aparcamiento en el interior de cada parcela.

11.- Cerramientos:

La altura máxima del cerramiento de parcela no podrá sobrepasar un metro de altura autorizándose a rebasar éste con setos vegetales o protecciones (diáfanos) estéticamente admisibles.

12.- Instalaciones deportivas:

Se admiten todo tipo de instalaciones deportivas.

13.- Edificaciones en conjunto:

Se permitirá realizar un conjunto de viviendas unifamiliares adosadas entre sí o aisladas dentro de una superficie determinada y con una composición libre así como un ajardinamiento común, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) La superficie total de solares vinculados a las edificaciones no será inferior a la de multiplicar el número de viviendas unifamiliares por los 500m² de parcela mínima.

b) El área libre de edificación, deberá quedar vinculada como ajardinamiento o zona deportiva común en todas las edificaciones.

c) Sobre dicha área libre de edificación, no se permitirá ninguna actuación edificatoria que sobrepase los aprovechamientos de la presente ordenanza.

ORDENANZA Nº4.- Zonas libres de uso y dominio público, zonas verdes.

No podrá dedicarse a otro uso que los específicos de recreo, culturales y de esparcimiento de la población.

El volumen edificable en instalaciones para estos usos no será superior al 0´1m³/m², y la superficie ocupable no será mayor del 1% del área verde.

ORDENANZA Nº5.- Servicios e instituciones

1.- Definición:

Se incluyen en esta Ordenanza aquéllos usos que tienen reglamentaciones determinadas, contenidas en disposiciones legales de rango superior a la presente, u aquellos otros usos generales de servicio de la ciudad.

2.- Usos:

Los usos incluidos en esta Ordenanza corresponden a la siguiente clasificación:

- Religiosos
- Sanitarios
- Militares
- Instituciones y servicios generales de la ciudad.

3.- Actuación:

La ejecución de los servicios e instalaciones urbanas por los organismos de quienes dependen las zonas reguladas en las presentes ordenanzas, requerirá dar cuenta previamente del proyecto al Ayuntamiento, a los efectos de la emisión del preceptivo informe y

licencia de obras, así como del comienzo de la inspección técnica municipal de las obras.

El mantenimiento y la conservación de éstas instalaciones estarán a cargo de la entidad promotora hasta su traspaso, si procediera, a la Corporación Municipal.

4.- Retranqueos:

La edificación se retranqueará de cualquier lindero tanto interior como exterior, una distancia igual a la mitad de la altura en cada punto, como mínimo 3 metros.

5.- Parcela mínima:

Será de 1.000m², para cualquier actuación.

6.- Superficie máxima a ocupar:

Será del 50% de la parcela neta.

7.- Altura máxima permitida:

Será de 3 plantas o 10 metros a alero o cornisa.

ORDENANZA N°7.- Verde privado

1.- Definición:

Se incluyen en esta Ordenanza aquellos terrenos de la zona del Casco Histórico, que actualmente se encuentran libres de edificación, la mayoría de ellos encerrados por las edificaciones y vinculados a las mismas como zonas de pinares circundantes.

2.- Actuaciones y usos:

Como su nombre indica, su uso predominante será el de zona verde privada, anexa a la edificación.

Por ello no estará permitida la actuación edificatoria en estos terrenos, dado que su masificación alteraría de forma sustancial la estructura de algunas grandes manzanas con la consiguiente distorsión de la estética paisajística del conjunto urbano.

No obstante, se permite ubicar en dicha zona, instalaciones anexas a la edificación, como aseos, corrales, albercas, etc, que no ocupen una superficie mayor del 10% de la superficie de zona verde privada anexa a la vivienda de que se trate, y con una altura de una planta.

2.- SUELO URBANIZABLE.

2.1.- Características:

Se fija un solo tipo de suelo urbanizable para Lújar, y es el suelo urbanizable residencial, destinado principalmente a uso residencial turístico.

2.2.- Acciones permitidas en el suelo urbanizable:

2.2.1.- Ordenación (Planes parciales):

La única acción permitida en suelo urbanizable es la redacción de planeamiento (planes parciales).

El ámbito mínimo sobre el que se podría desarrollar un Plan Parcial, viene fijado por la delimitación de polígonos de estas Normas Subsidiarias.

La delimitación y definición de cada uno de los sectores de suelo urbanizable que será objeto de un Plan Parcial se ha realizado, atendiendo, con carácter general a su superficie y a su estructuración de propiedades, de manera tal que dichos sectores ni sean excesivamente grandes, ni existan dentro de cada uno un número grande de propietarios, cuyos intereses, por lógica sean cuantitativa y cualitativamente tan diferentes que hagan difícil la ejecución del correspondiente Plan Parcial y su posterior gestión.

En el caso que nos ocupa se ha definido un único polígono de suelo urbanizable.

2.2.1.1.- Función y contenido de los Planes Parciales:

Los Planes Parciales responderán como mínimo, y con carácter general, a los siguientes extremos establecidos por la Ley del Suelo:

* 13.1.- Los planes parciales de Ordenación tienen por objeto en el suelo clasificado como urbanizable..., desarrollar mediante la ordenación detallada de una parte de un ámbito territorial, el Plan General...

* 2.- ... Los Planes Parciales de Ordenación contendrán estas determinaciones:

a) Asignación de usos pormenorizados y delimitación de las zonas en que se dividen el territorio planeado por razón de aquellos y, en su caso, la división en polígonos o unidades de actuación.

b) Señalamiento de reservas de terrenos para parques u jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, en proporción adecuada a las necesidades colectivas. La superficie destinada a dichas reservas será como mínimo de 18m² por vivienda o por cada 100m² de edificación residencial si no se hubiera fijado expresamente el número de viviendas que se pudieran construir. Esa reserva no podrá ser inferior al 10% de la total superficie ordenada,

cualquiera que sea el uso a que se destinen los terrenos y la edificación, y habrá de establecerse con independencia de las superficies destinadas en el Plan General a espacios libres o zonas verdes para parques urbanos públicos.

c) Fijación de reservas de terrenos para centros culturales y docentes públicos y privados, en la proporción mínima de 10m² por vivienda o por cada 100m² de edificación residencial, si no se hubiese determinado expresamente el número de viviendas que se pudiesen construir, agrupados según los módulos necesarios para formar unidades solares completas.

d) Emplazamientos reservados para templos, centros asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público o social.

e) Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General de Ordenación, con señalamiento de alineaciones, rasantes y zonas de protección de toda la red viaria, y previsión de aparcamientos en la proporción mínima de una plaza por cada 100m² de edificación.

f) Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el Plan.

g) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de las obras de urbanización.

h) Plan de etapas para la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de la edificación.

Los planes parciales que se refieran a urbanizaciones de iniciativa particular, deberán contener, además de las determinaciones establecidas en el artículo anterior, las siguientes:

a) Acuerdo corporativo municipal Pleno, de la factibilidad o conveniencia de que esa parte del Suelo Urbanizable pasa a ser Suelo Urbano, mediante la redacción de un Plan Parcial.

b) Modo de ejecución de las obras de urbanización, señalando el sistema de actuación.

c) A juicio del Ayuntamiento, los compromisos que se hubieran de contraer entre el urbanizados y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios, en orden a:

1.- Plazo de ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios, debiendo calcularse y ejecutarse la

canalización y servicios con las Normas de Urbanización que para el Suelo Urbano se define en el apartado 1.2.2.

2.- Construcción, en su caso, de edificios destinados a dotaciones comunitarias de la urbanización, no incluidas entre las obligaciones generales impuestas por la Ley.

3.- Conservación de la Urbanización, expresando si correrá a cargo del Ayuntamiento, de los futuros propietarios de parcelas o de los promotores, con indicación en estos dos últimos supuestos del periodo de tiempo al que se extenderá la obligación de conservación.

d) Garantía del exacto cumplimiento de dichos compromisos por importe del 50% del coste que resultara para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del propio Plan Parcial. La garantía podrá presentarse en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario.

e) Medios económicos de toda índole con que cuenten el promotor o promotores de la urbanización, indicando los recursos propios y las cuentas de financiación.

2.2.1.2.- Usos y condiciones de edificación:

El uso dominante será el residencial turístico, con las limitaciones que se fijan a continuación:

- * La intensidad media del suelo urbanizable será de 0,80m²/m².
- * Altura de la edificación: de una a tres plantas, gradual desde la parte más cercana a la playa, creciendo hacia el interior.
- * Adaptación de la tipología edificatoria a la topografía, paisaje y ambiente en que se sitúe.

Parte del polígono de suelo urbanizable es zona inundable en avenidas de período de retorno de 500 años, lo que deberá ser tenido en cuenta por los promotores, a fin de protegerlo convenientemente, concretamente, con una canalización de la rambla próxima, de dimensiones cuya adecuación se justificará convenientemente en el correspondiente proyecto de urbanización.

2.2.2.- Parcelaciones:

En tanto no se aprueben los correspondientes Planes Parciales, en las transferencias de propiedad, segregación y divisiones de terrenos clasificados como Suelo Urbanizable, no podrán efectuarse fraccionamientos de los que resultan parcelas inferiores a 5.000 metros cuadrados.

2.2.3.- Nueva edificación:

En tanto no se apruebe el correspondiente plan parcial, en los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable, las actuaciones se atenderán a lo establecido para el Suelo No Urbanizable sin Protección.

2.2.4.- Edificación y usos existentes:

Los edificios y usos existentes en suelo urbanizable en la fecha de aprobación de las Normas, y los que se implanten a partir de la misma cumpliendo las especificaciones de las Normas, se consideran consolidados hasta la formación del consiguiente Plan Parcial que determina la nueva distribución de usos y características del polígono. Mientras tanto, en las edificaciones existentes se permitirá la realización de obras de mantenimiento y mejora siempre que no supongan un aumento de volumen edificado superior al 10% ni un aumento de su valor de expropiación.

3.- SUELO NO URBANIZABLE.

3.1.- Características:

Suelo no urbanizable protegido:

Nos referimos aquí al suelo afectado por la delimitación en el vigente PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO DE LA PROVINCIA DE GRANADA y, en lo que respecta al término de Lújar, existe una buena parte incluido en el tipo CS (Complejos Serranos de interés ambiental). (Ver plano I-0c).

1.- Constituyen estos espacios relativamente extensos y/o de caracteres diversificados, con utilización y/o vocación principalmente forestal, y en los cuales la cubierta forestal cumple y debe cumplir una función ambiental equilibradora de destacada importancia. Comportan en general importantes valores paisajísticos y, en ocasiones, valores faunísticos destacados. Igualmente suelen presentar importante interés productivo.

2.- En estos espacios se prohíbe:

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

b) Los parques de atracciones.

c) Aeropuertos y helipuertos.

d) Viviendas aisladas de nueva planta o vinculadas a actividades productivas directas, o de servicio público, o las de guardería.

e) Instalaciones publicitarias y símbolos e imágenes conmemorativos.

3.- Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece los siguientes:

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

b) Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos. En el caso de obras de desmontes, aterrazamientos y rellenos, estabulación de ganado según características del Anejo 1 y piscifactorías será requisito indispensable la aportación de un proyecto con Estudio de Impacto Ambiental.

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

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

e) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas, y los parques rurales, de acuerdo a lo dispuesto en la Norma 26.

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

- Situarse a distancias menores de 1km del núcleo de población más próximo.
- No afectar a una superficie superior al 5% del espacio protegido.
- No deberá implicar ninguna alteración de la cobertura arbórea ni la topografía originaria de los terrenos.
- Que no suponga una restricción al disfrute público del resto del espacio protegido.

En ambos casos será preceptivo con la documentación de proyecto en el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

g) La construcción de instalaciones hoteleras de nueva planta y los usos turísticos recreativos y residenciales en edificaciones legales existentes según lo dispuesto en la Norma 26.

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

- La explotación a la que está vinculada se sitúa a menos de 2km de un núcleo de población.
- La explotación vinculada al uso residencial contuviera terrenos no protegidos especialmente y el emplazamiento previsto para la vivienda se encontrará en espacios protegidos.
- El promotor no demostrará inequívocamente la condición imprescindible de la vivienda agraria para la atención de las necesidades normales de la explotación.

i) Las actuaciones de carácter infraestructural que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios de acuerdo a lo establecido en la Norma 23. Cuando se trate de infraestructuras viarias, energéticas,

hidráulicas, de saneamiento o abastecimiento o vinculadas al sistema general de telecomunicaciones será preceptiva la aportación de un estudio de Impacto Ambiental.

Parte del Término Municipal de Lújar (Plano I-0c) queda afectada por el área CS-3, que comprende las Sierras de Lújar, Jolúcar y el Conjuero.

Suelo no urbanizable sin protección:

Está constituido por un suelo residual en el que por una parte no existen recursos específicos que proteger y, por otra, no es previsible o conveniente la localización en él de nuevos desarrollos urbanos, de ahí su exclusión como suelo apto para tales desarrollos.

Se atenderá a las especificaciones de la Comisaría de Aguas en lo referido a la protección del Acuífero de Los Carlos.

3.2.- Acciones permitidas en suelo no urbanizable:

Suelo no urbanizable protegido: Las acciones permitidas quedan expuestas en el punto anterior.

Suelo no urbanizable sin protección: Sólo podrán darse dos tipos de acciones.

3.2.1.- Parcelación:

En la transferencia de propiedad, segregación y discusiones, no podrán efectuarse fraccionamientos de los que resulten de superficie inferior a 5.000m².

3.2.2.- Edificación:

Las únicas acciones de edificación permitida son las correspondientes a vivienda unifamiliar agrícola, construcciones agrícolas, naves de apoyo a la agricultura e instalaciones especiales (Obras públicas y edificio de utilidad pública e interés social).

A efectos de lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley del Suelo y 36 del R.P., se considera núcleo de población, todo conjunto de tres viviendas situadas en un círculo de 300 metros de radio.

Condiciones de la edificación: Las edificaciones a realizar en este tipo de suelo, cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Parcela mínima 5.000m²
- b) Superficie máxima edificable 0'1 m²/m² de parcela.

c) Retranqueos:

- A ejes de camino 10 metros.
- A borde de carretera provincial 15 metros.
- A línea de crecida máxima de arroyos 15 metros, en horizontal y 15 metros como mínimo del eje del arroyo o cauce de barrancos.

d) Altura máxima: 2 plantas y como máximo 6 metros al alero.

e) Características compositivas:

- En la composición de los edificios (volúmenes, huecos, etc.), así como en los materiales y en el sistema constructivo a emplear, se mantendrá el carácter de la edificación tradicional, no autorizándose materiales que, por su calidad, textura o color, lo alteren.
- Será obligatorio el encalado blanco de todas las paredes y cercas que se construyan al exterior y las cubiertas de tejas, quedando prohibidas las cubiertas de fibrocemento, en la totalidad del término municipal.

3.3.- Edificaciones y usos existentes:

La edificación y uso existente en el suelo urbanizable (protegido o sin protección) en el momento de aprobación de las Normas se consideran consolidados, permitiéndose obras de mantenimiento y mejora siempre que no suponga un aumento de volumen edificado superior a un 10% del existente, ni impliquen alteraciones no permitidas del uso y carácter de la edificación.

4.- VIGENCIA Y SUPUESTO DE REVISIÓN:

Estas Normas permanecerán vigentes, una vez aprobadas definitivamente mientras sean un elemento útil para el Ayuntamiento de Lújar, en cuanto resuelva los problemas derivados de la evolución del desarrollo urbano del Municipio.

DILIGENCIA:

Las siguientes normas de planeamiento han sido aprobadas inicialmente por el Ayuntamiento Pleno el día 14 de noviembre de 1986 y asimismo aprobadas provisionalmente el día 20 de diciembre de 1986.

Lújar, 4 de febrero de 1988.

El secretario.