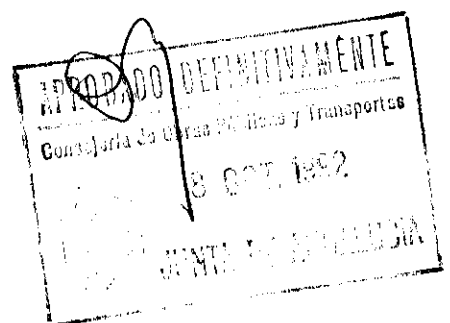
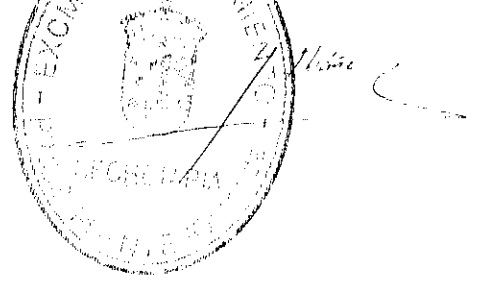


3. NORMATIVA URBANISTICA





### 3.- NORMAS URBANISTICAS

#### 3.1.- DETERMINACIONES DE CARACTER GENERAL

##### 3.1.1.- OBJETO

Artículo 1. La presente Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal tiene por objeto regular y definir las intervenciones y desarrollos urbanísticos posibles en el término municipal de Pinos Puente, en base a la clasificación de todo su territorio en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, delimitando el ámbito territorial de cada uno de los tipos de suelo, estableciendo la ordenación del suelo urbano, y de las áreas y, en su caso, fijando las normas de protección del suelo no urbanizable.

##### 3.1.2.- NATURALEZA

Artículo 2.1. Las Normas Subsidiarias participan de la misma naturaleza de los planes urbanísticos, en cuanto incluidas en la relación de instrumentos de planeamiento contenida en el artículo 6 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 9 de abril de 1.976, ratificada por el artículo 1 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de 23 de junio de 1.978.

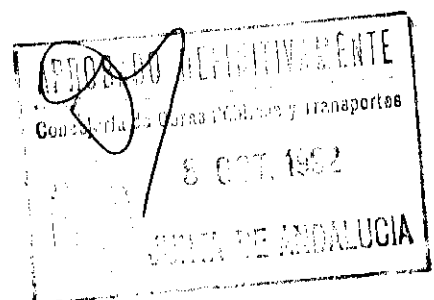
2.2. Por su origen, las presentes Normas Subsidiarias son de iniciativa municipal..

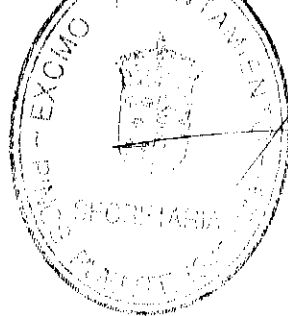
2.3. Por su contenido, son de las denominadas tipo b (artículo 91.b) del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

2.4. Por su ámbito de aplicación, son de ámbito municipal.

##### 3.1.3.- AMBITO TERRITORIAL

Artículo 3. Estas Normas Urbanísticas son de aplicación a la totalidad del término municipal de Pinos Puente.





### 3.1.4.- VIGENCIA

**Artículo 4.1.** Estas Normas entrarán en vigor una vez sean aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo y ésta sea publicada en el Boletín Oficial de la Provincia, en los términos de los artículos 56 de la Ley del Suelo y 70.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y 196.2 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales de 28 de noviembre de 1.986.

**4.2.** Tendrán vigencia indefinida, en cualquier caso, hasta que concurren alguno de los supuestos de revisión previstos en el artículo 6 de estas Normas.

### 3.1.5.- MODIFICACION

**Artículo 5.1.** Podrán modificarse las Normas Subsidiarias en la forma dispuesta por el artículo 49 de la Ley del Suelo y 161 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, siempre que ello no implique la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio, cambio en la clasificación del suelo motivada por la elección de un modelo territorial distinto o, en general, de facto su revisión.

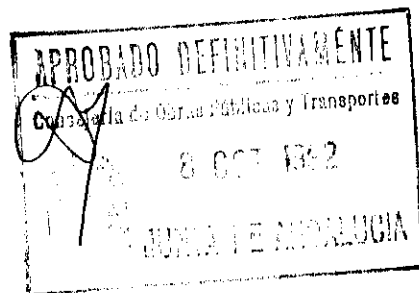
**5.2.** En cualquier caso, la iniciativa de las modificaciones deberá ser promovida por el Ayuntamiento, preferiblemente a su instancia, debiendo estar debidamente justificada su procedencia y su no incidencia en la coherencia de las Normas Subsidiarias.

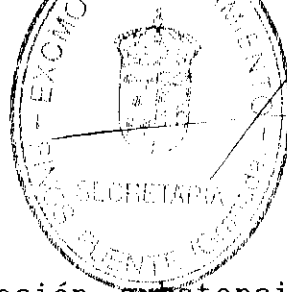
### 3.1.6.- REVISION

**Artículo 6.** Sin perjuicio de la vigencia indefinida de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, según los artículos 45 de la Ley del Suelo y 160 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y hasta la aprobación, en su caso, del Plan General de Ordenación Urbana de Pinos Puente, deberá procederse a su revisión cuando se produzca alguno de los siguientes supuestos:

A.- A los ocho años contados desde la aprobación definitiva de esta revisión.

15





B.- Por alteración o variación substancial de las formas o de los ritmos de desarrollo de la edificación en el término municipal.

C.- Por mayores exigencias de equipamiento comunitario derivadas del desarrollo económico y social.

D.- Por afección de su territorio a una figura de planeamiento de rango superior contradictoria con su contenido.

E.- Por declarar la Junta de Andalucía al término municipal de Pinos Puente comprendido en el entorno metropolitano de Granada y serle de aplicación general la Ley 8/1.990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.

F.- En general, la concurrencia de cualquier otra circunstancia que aconseje la elección de un modelo territorial distinto, o el surgimiento de alguna de carácter sobrevenido, demográfica o socioeconómica, que incida substancialmente sobre la ordenación urbanística, o por el agotamiento de la capacidad de este instrumento urbanístico para la ordenación del territorio.

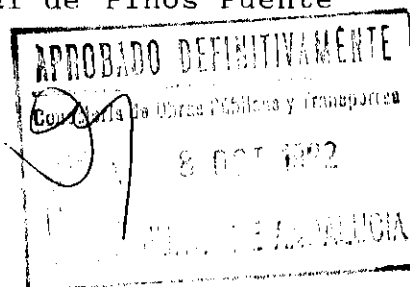
### 3.2.- REGIMEN URBANISTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

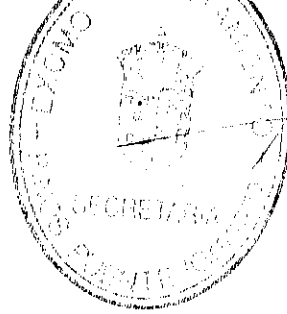
#### 3.2.1.- CLASIFICACION DEL SUELO

##### 3.2.1.1.- PRINCIPIOS GENERALES

Artículo 7. Se entiende por clasificación de suelo a la división del mismo en los tipos o categorías taxativamente fijados por la Ley del Suelo, en razón a su destino urbanístico básico. Corresponde a las clases de Suelo Urbano, Urbanizable y no Urbanizable.

Artículo 8. Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, en virtud del artículo 91.b) del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, clasifican la totalidad del suelo del término municipal de Pinos Puente en Urbano, Urbanizable y no Urbanizable.





### 3.2.1.2.- SUELO URBANO

Artículo 9. Se define como Suelo Urbano el que figura así delimitado en la documentación gráfica (Planos) de estas Normas Subsidiarias.

Artículo 10. Tienen esta consideración los terrenos que conforme a los artículos 78 de la Ley del Suelo y 21 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico reúnen los siguientes requisitos:

A.- Los que se incluyen en los planos de ordenación por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, o por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en las dos terceras partes de su superficie, en la forma en que se determina en estas Normas Subsidiarias.

B.- Los que en ejecución de las Normas Subsidiarias lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo anterior.

### 3.2.1.3.- SUELO URBANIZABLE

Artículo 11. Se define como Suelo Urbanizable o áreas aptas para la urbanización, aquellos terrenos que se declaren, en principio, susceptibles de ser urbanizados.

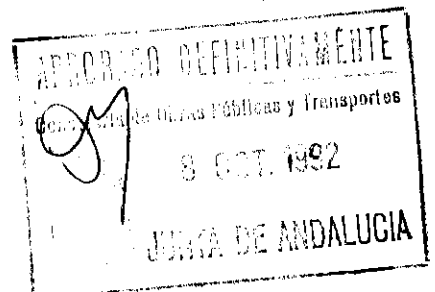
### 3.2.1.4.- SUELO NO URBANIZABLE

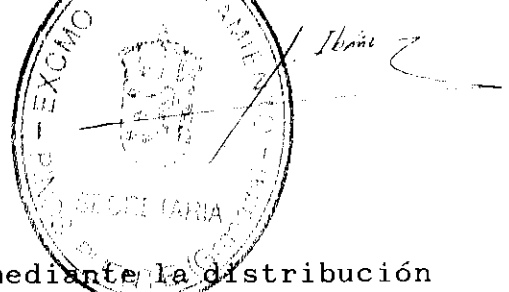
Artículo 12. Se define como Suelo no Urbanizable el constituido por terrenos expresamente clasificados como tales, es decir, la parte del término municipal de Pinos Puente que no ha sido incluida como suelo urbano o como suelo urbanizable.

### 3.2.2.- CALIFICACION DEL SUELO

#### 3.2.2.1.- PRINCIPIOS GENERALES

Artículo 13. Se entiende por calificación del suelo la subdivisión de las distintas clases o categorías del mismo en zonas, para la asignación a éstas de específi-





cos aprovechamientos urbanísticos, mediante la distribución territorial de los usos pormenorizados o detallados, la especificación de éstos y la gradación de su respectiva intensidad.

### 3.2.2.2.- SUELO URBANO

Artículo 14. En el Suelo Urbano, las Normas Subsidiarias señalan los usos pormenorizados para cada zona, con expresión de su nivel de intensidad, el trazado y características de la red viaria, con determinación de alineaciones, definiendo geoméricamente su trazado en planta y de rasantes, concretando las operaciones de reforma interior que estiman necesarias y, en general, señalando los suelos con destinos a:

- a) Viales y estacionamientos
- b) Suelo público para jardín y parques urbanos.
- c) Suelos de interés público y social, susceptibles de edificación para dotaciones, edificios y equipamientos con tal consideración.
- d) Suelos privados edificables.

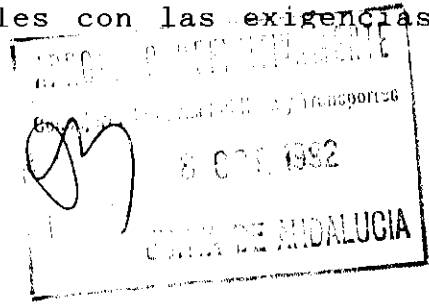
Artículo 15. Esta clase de suelo comprende las siguientes zonas:

- A.-Zonas de uso genérico residencial.
- B.-Zonas de uso genérico industrial.
- C.-Zonas de uso genérico de equipamiento y servicios.

### 3.2.2.3.- SUELO URBANIZABLE O APTO PARA LA URBANIZACION

Artículo 16. En el Suelo Urbanizable, las Normas Subsidiarias definen los usos genéricos para las áreas aptas para la urbanización, con expresión de su nivel de intensidad.

Artículo 17. Igualmente, definen el aprovechamiento tipo de cada área de reparto de conformidad a lo establecido en el artículo 34 y concordantes de la Ley sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo de 25 de julio de 1.990, fijan los criterios para la delimitación de los Planes Parciales con las exigencias



mínimas, en lo referente a infraestructuras y servicios, a que se ha de ajustar el desarrollo de éstos últimos, y establecen las características de los sistemas generales incluidos en este suelo.

Artículo 18. Para las áreas aptas para la urbanización se establecen los siguientes usos genéricos:

A.-Residencial (en los núcleos de Zujaira-Casanueva y Valderrubio).

B.-Industrial (en el núcleo de Pinos Puente).

### 3.2.2.4.- SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 19. En este tipo de Suelo las Normas Subsidiarias delimitan las zonas objeto de protección especial, conteniendo además de sus propias determinaciones aquéllas otras del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Granada que resulten de aplicación a este término municipal.

Artículo 20. Esta clase de Suelo comprende las siguientes categorías de suelo:

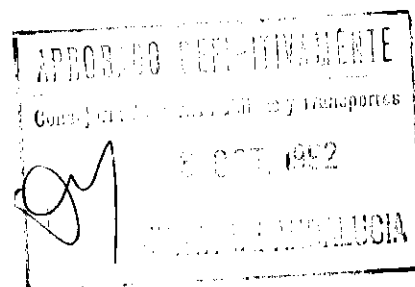
A.-Suelo no urbanizable común.

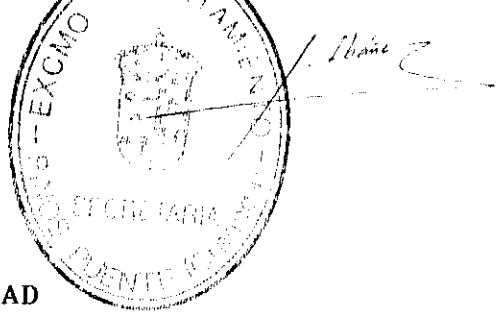
B.-Suelo no urbanizable especialmente protegido, que incluye las áreas delimitadas por el Plan Especial del Medio Físico de la Provincia de Granada, y que son:

- Areas de Protección Especial Compatible:  
Sierra Elvira (Espacio Forestal de Interés Recreativo FR-3) y Vega de Loja, Huétor Tájar y Láchar (Paisajes Agrarios Singulares AG-14).

- Area de Protección Cautelar:  
Vega de Granada (V-1)

Estas areas de Protección quedan definidas en la documentación gráfica, en los planos de "Clasificación del Término" a escala 1:10,000.





**3.2.3.- FUNCION SOCIAL DE LA PROPIEDAD**

**3.2.3.1.- DELIMITACION DEL DERECHO DE PROPIEDAD**

**Artículo 21.** Conforme dispone el artículo 76 de la Ley del Suelo, las facultades del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes por ella establecidos, y en virtud de la misma, por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Pinos Puente, con arreglo a la clasificación urbanística de los predios.

**Artículo 22.** La utilización del suelo y en especial su urbanización y edificación, deberá producirse en la forma y con las limitaciones que la legislación de ordenación territorial y urbanística y, por remisión de ella, las presentes Normas Subsidiarias establezcan, de conformidad con la clasificación y calificación urbanística de los predios.

**Artículo 23.** La ordenación del uso de los terrenos y construcciones contenida en estas Normas Subsidiarias no conferirá derecho a los propietarios a exigir indemnización, por implicar meras limitaciones y deberes que definen el contenido normal de la propiedad según su calificación urbanística.

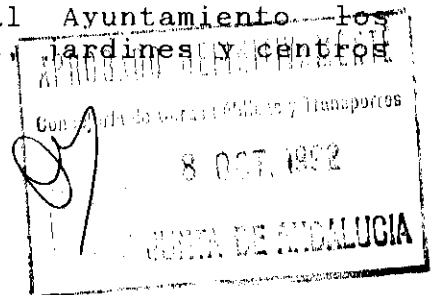
**3.2.4.- REGIMEN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE**

**3.2.4.1.- DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS**

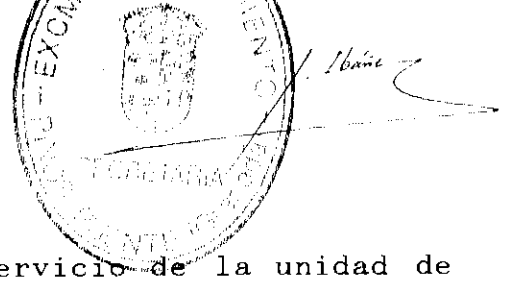
**Artículo 24.** La función social de la propiedad delimita el contenido de las facultades urbanísticas susceptibles de adquisición y condiciona su ejercicio.

**Artículo 25.** El conjunto de deberes impuestos a los propietarios de los terrenos que, como consecuencia de la ordenación urbanística llevada a cabo en estas Normas, son clasificados como Suelo Urbano o Urbanizable, y que por ello reciben unas plusvalías generadas por la acción urbanística del Ayuntamiento, están definidos en los artículos 83 y 84 de la Ley del Suelo, y 11 y siguientes de la Ley 8/1.990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, y son los siguientes:

1. Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, parques, jardines y centros







de Educación General Básica al servicio de la unidad de ejecución, polígono o unidad de actuación correspondientes.

2. En Suelo Urbanizable, las cesiones anteriores se verán incrementadas con las cesiones gratuitas de los terrenos para zonas deportivas y de recreo, centros culturales y docentes, y terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los demás servicios públicos necesarios. Además, deberán ceder gratuita y obligatoriamente el 15 por 100 del aprovechamiento tipo que resulte de cada Plan Parcial, formulado en desarrollo de las Normas Subsidiarias, de acuerdo con el artículo 31.1 de éstas.

3. Costear íntegramente la urbanización.

4. Llevar a cabo la urbanización y edificación de los terrenos en los plazos establecidos por estas Normas Subsidiarias.

### 3.2.4.2.- FACULTADES URBANISTICAS

Artículo 26. El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos:

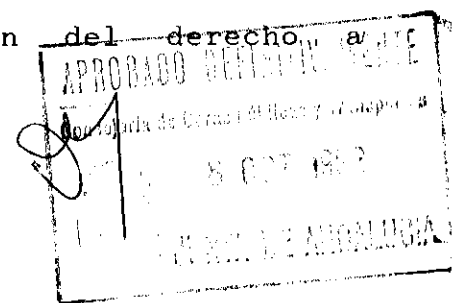
1.- A urbanizar, entendiéndose por tal la facultad de dotar a un terreno de los servicios infraestructuras fijados por estas Normas Subsidiarias, y en lo no previsto en ellas, por la legislación urbanística, para que adquiera la condición de solar.

2. Al aprovechamiento urbanístico, consistente en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades susceptibles de adquisición privada, o su equivalente económico, en los términos fijados por las presentes Normas Subsidiarias y por la Ley 8/1.990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.

3. A edificar, consistente en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

4. A la edificación, consistente en la facultad de incorporar al patrimonio la edificación ejecutada y concluida con sujeción a la licencia urbanística otorgada, siempre que ésta fuera conforme con la ordenación urbanística establecida por estas Normas Subsidiarias.

Artículo 27.1. La adquisición del derecho a





urbanizar requiere la aprobación del planeamiento preciso en cada clase de suelo.

27.2. El instrumento de planeamiento a que se refiere el artículo anterior será:

a) En el Suelo Urbano: las presentes Normas Subsidiarias y, en su caso, Plan Especial de Reforma Interior.

b) En el Suelo apto para urbanizar: las presentes Normas Subsidiarias y Plan Parcial.

27.3. El expresado derecho sólo se adquiere con la aprobación definitiva del instrumento de ordenación más específico.

27.4. El ejercicio del derecho a urbanizar requiere la aprobación, cuando así lo establezcan estas Normas Subsidiarias, de Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización u otro instrumento previsto y regulado por las mismas.

Artículo 28. Las Entidades Públicas y los particulares podrán redactar y elevar a la Administración competente para su tramitación instrumentos de planeamiento en desarrollo de las presentes Normas Subsidiarias.

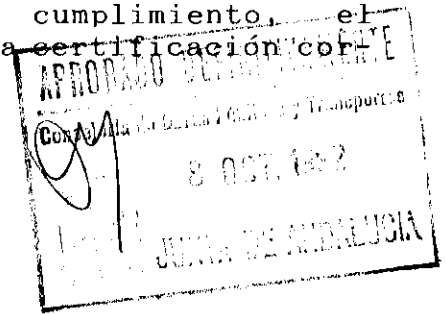
Artículo 29.1. El derecho a urbanizar los terrenos incluidos en una unidad de ejecución o unidad de actuación por un sistema de gestión privada se extinguirá, si la urbanización efectiva de los mismos y el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución, no se realizaren en el plazo de cuatro años a contar desde la aprobación definitiva de estas Normas.

29.2. La resolución que declare dicho incumplimiento deberá dictarse previa audiencia del interesado.

3.2.4.3.- DERECHO AL APROVECHAMIENTO URBANISTICO

Artículo 30.1. El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en el plazo fijado en el artículo anterior, debiendo acreditar los propietarios el cumplimiento de los expresados deberes.

30.2. Acreditado dicho cumplimiento, el Ayuntamiento de Pinos Puente expedirá la certificación correspondiente.





respondiente a instancia de los propietarios. Por el transcurso de tres meses sin resolución expresa, se entenderá otorgada esta certificación.

30.3. A los sólo efectos de lo establecido en el número anterior, en el caso de que la Administración no resolviera sobre la recepción de las obras de urbanización en el plazo establecido para ello, bastará el ofrecimiento formal de cesión de las mismas.

Artículo 31.1. El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno clasificado como Suelo apto para la urbanización será el resultado de referir a su superficie el 85 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre.

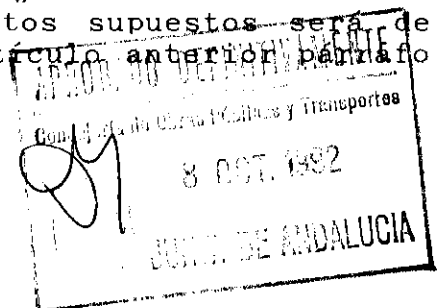
31.2. En los supuestos expropiatorios por incumplimiento de los plazos para urbanizar y edificar el aprovechamiento susceptible de apropiación será el 50 por 100 en dicha clase de Suelo.

Artículo 32.1. El derecho al aprovechamiento urbanístico se reducirá en un 50 por 100 si no se solicita licencia de edificación, en general, en el plazo de un año a contar desde el otorgamiento por el Ayuntamiento de Pinos Puente de la certificación a que se refiere el artículo 26.2 anterior, y en particular, en Suelo Urbano no incluido en un polígono o unidad de actuación, en el plazo de dos años desde la aprobación definitiva de estas Normas o, en su caso, del proyecto de urbanización.

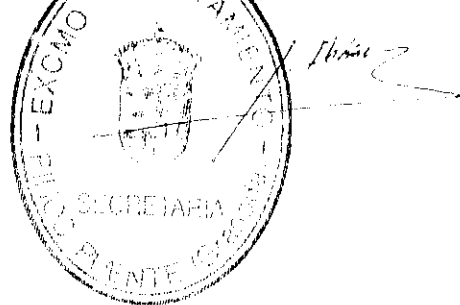
32.2. La resolución administrativa declarando el incumplimiento a que se refiere el artículo anterior deberá dictarse previa audiencia del interesado y decidirá sobre la expropiación de los correspondientes terrenos cuyo valor se determinará, en todo caso, con arreglo a la señalada reducción del aprovechamiento urbanístico.

Artículo 33.1. En Suelo Urbano, cuando se trate de terrenos no incluidos en un polígono o unidad de actuación, el derecho al aprovechamiento urbanístico se entenderá adquirido por la aprobación del planeamiento preciso en cada caso.

33.2. Este aprovechamiento se reducirá en un 50 por 100, si no se solicita licencia municipal de edificación en el plazo de dos años, previa la conversión de la parcela en solar o garantizando la ejecución simultánea de urbanización y edificación. En estos supuestos será de aplicación lo establecido en el artículo anterior para el año



*Handwritten notes in the left margin:*  
Ayer a las 10 de la mañana  
[scribble]



segundo.

#### 3.2.4.4.- DERECHO A EDIFICAR

Artículo 34. El otorgamiento de licencia determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística establecida por estas Normas Subsidiarias.

Artículo 35. La falta de adquisición del derecho a edificar por causa imputable al titular del terreno determinará su expropiación, con aplicación de la reducción del aprovechamiento señalado en el artículo 32.1.

Artículo 36.1. El acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, de conformidad, en su caso, con la normativa aplicable.

36.2. El derecho a edificar se extingue por incumplimiento de los plazos fijados, mediante su declaración formal, en expediente tramitado con audiencia del interesado.

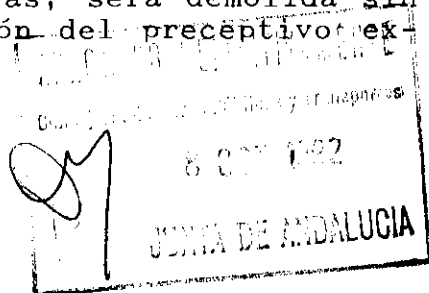
Artículo 37.1. Extinguido el derecho a edificar, el interesado no podrá iniciar o reanudar actividad alguna al amparo de la licencia caducada, salvo, previa autorización u orden del Ayuntamiento, las obras estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes y el valor de la edificación ya realizada.

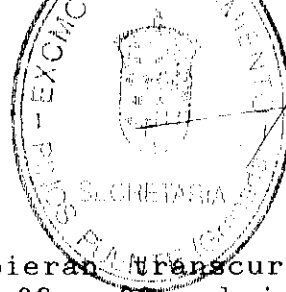
37.2. El Ayuntamiento de Pinos Puente expropiará los correspondientes terrenos con las obras ya ejecutadas, según lo dispuesto en el artículo 32.2, valorándose aquéllos conforme al 50 por 100 del aprovechamiento urbanístico para el que se obtuvo licencia y éstas por su coste de ejecución.

#### 3.2.4.5.- DERECHO A LA EDIFICACIÓN

Artículo 38. La edificación concluida al amparo de una licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística establecida por estas Normas Subsidiarias queda incorporada al patrimonio de su titular.

Artículo 39.1. La edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones e incompatible con las presentes Normas Subsidiarias, será demolida sin indemnización, previa la instrucción del preceptivo expediente.





Herrera

39.2. Si aún no hubieran transcurrido los plazos señalados en los artículos 32 y 33, el interesado podrá solicitar licencia para proyecto conforme con estas Normas Subsidiarias o ajustar las obras a la ya concedida.

39.3. Cuando por haber transcurrido el plazo de adquisición del derecho a edificar proceda la expropiación del terreno, se valorará con arreglo al grado de adquisición de facultades urbanísticas, con el límite máximo del 50 por 100 del aprovechamiento urbanístico susceptible de incorporación al patrimonio.

Artículo 40.1. La edificación realizada al amparo de licencia posteriormente declarada ilegal por contravenir la ordenación urbanística aplicable no queda incorporada al patrimonio del propietario del terreno.

La resolución administrativa o judicial que contenga dicha declaración se notificará al Registro de la Propiedad para su debida constancia.

40.2. El valor del terreno, a todos los efectos, será el correspondiente al grado de adquisición de facultades urbanísticas cuando se solicitó la licencia.

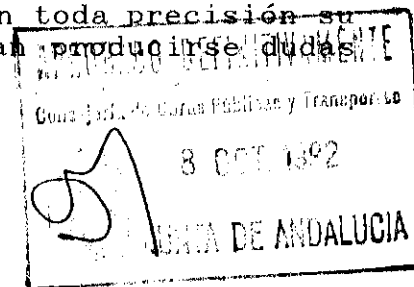
40.3. En el supuesto de que el propietario no hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico cuando solicitó la licencia anulada, procederá la expropiación del terreno. En el caso de que hubiera adquirido dicho derecho, deberá solicitar nueva licencia en el plazo máximo de un año desde el requerimiento que a tal efecto se formule al interesado.

### 3.2.4.6.- PUBLICIDAD DE LAS FACULTADES URBANISTICAS

Artículo 41.1. Todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe, por escrito, en el plazo de un mes a contar desde la solicitud, del régimen aplicable a una finca, unidad de ejecución, polígono, unidad de actuación o área de reparto.

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

41.3. La solicitud ha de referirse a una finca concreta, a una parcela, a un solar, a una unidad de ejecución, a un polígono, a una unidad de actuación o a una área de reparto completa, debiendo contener los documentos o similares que permitan identificar con toda precisión su objeto específico, de modo que no puedan producirse dudas





acerca de su situación y restantes circunstancias de hecho que fuesen pertinentes.

La contestación municipal a la consulta completará esta identificación, en su caso, con cualquier otro dato que contribuya a la individualización del objeto en cuestión.

41.4. La información que el Ayuntamiento suministre expresará, en su caso, el aprovechamiento tipo aplicable al área de reparto en que se encuentre y el grado de adquisición de las facultades urbanísticas al tiempo de facilitarse dicha información.

Artículo 42. El Ayuntamiento remitirá al Registro de la Propiedad que corresponda copia de las certificaciones acreditativas del cumplimiento de deberes urbanísticos a que se refiere el artículo 26, a fin de que se tome nota marginal en las inscripciones de las fincas respectivas.

### 3.2.4.7.- EXPROPIACION-SANCION

Artículo 43. La inobservancia de los plazos establecidos en estas Normas Subsidiarias para la urbanización de los terrenos y su edificación, determinará su expropiación forzosa conforme faculta el artículo 78.1.a) de la Ley sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.

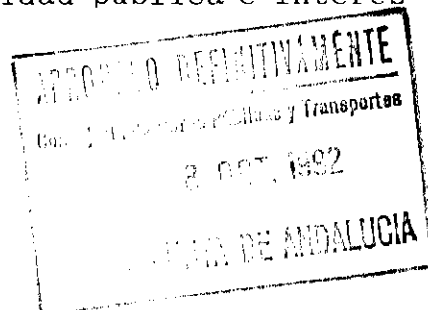
### 3.2.4.8.- REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

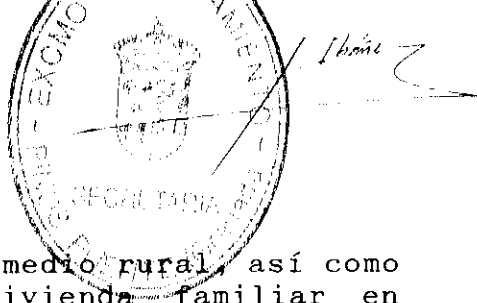
Artículo 44.1. Los terrenos clasificados por las Normas Subsidiarias como Suelo No Urbanizable, no podrán ser destinados a fines distintos al agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.

44.2. En todo caso, habrá de garantizarse la preservación del mismo del proceso de desarrollo urbano.

Artículo 45. En esta clase de suelo no se podrán realizar otras construcciones que las destinadas 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 u órgano competente de la Junta de Andalucía, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Sin embargo, podrá autorizarse siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 43.3 de la Ley del Suelo, edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés





social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.

**Artículo 46.** Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada, conforme se determina en estas Normas Subsidiarias, quedando, prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

**Artículo 47.** En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria.

### 3.2.4.9.- PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO

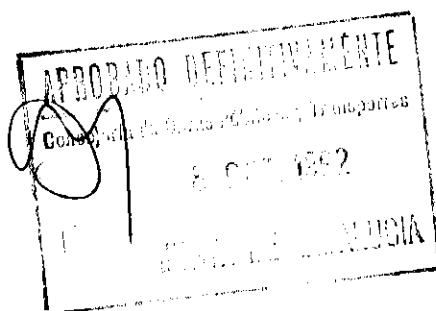
**Artículo 48.1.** Integran el Patrimonio Municipal del Suelo los bienes patrimoniales que resultasen clasificados por el planeamiento urbanístico como Suelo Urbano o Urbanizable y, en todo caso, los obtenidos como consecuencia de cesiones, expropiaciones urbanísticas de cualquier clase y ejercicio del derecho de tanteo y retracto.

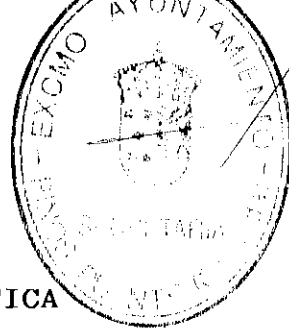
**48.2.** Igualmente se incorporarán al Patrimonio Municipal del Suelo los terrenos clasificados como Suelo no Urbanizable que se adquieran con dicha finalidad.

**48.3.** Los bienes a que se refiere este artículo, una vez incorporados al proceso de urbanización y edificación, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social, de acuerdo con el planeamiento urbanístico.

**Artículo 49.** El Ayuntamiento de Pinos Puente podrá delimitar superficies sobre suelo clasificado como no urbanizable no sujeto a especial protección con la finalidad de establecer reservas de terrenos de posible adquisición para constitución o ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo, por el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.

**Artículo 50.** La delimitación de un terreno como reserva para los expresados fines implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos expropiatorios.





### 3.3.- DESARROLLO Y GESTION URBANISTICA

#### 3.3.1.- SEGUIMIENTO DE LAS NORMAS

Artículo 51.1. Se establece la recomendación al Ayuntamiento de Pinos Puente de recabar cada dos años un informe de seguimiento de las Normas Subsidiarias a un Técnico competente al efecto, en el que se analice su cumplimiento y adecuación en relación, al menos, a los siguientes aspectos:

A.-Crecimiento urbano.

B.-Desarrollo edificatorio en suelo no urbanizable

C.-Desarrollo de las distintas unidades de ejecución, polígonos y unidades de actuación.

D.-Control y disciplina urbanística.

51.2. Dicho informe podrá utilizarse por el Ayuntamiento como instrumento para iniciar la tramitación de modificaciones o de la revisión de las Normas Subsidiarias.

#### 3.3.2.- DESARROLLO DE LAS NORMAS

##### 3.3.2.1.- SUELO URBANO

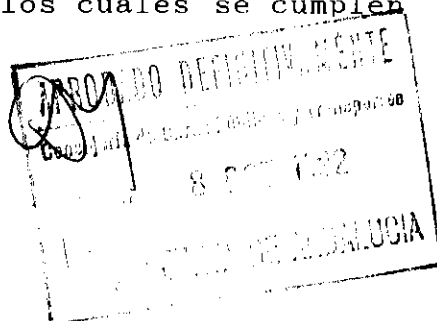
Artículo 52.1. La clasificación del Suelo como Urbano no faculta de forma inmediata a la edificación mismo.

52.2. Dicha edificación no podrá realizarse hasta que los terrenos no alcancen el grado de urbanización que se fijan en las Normas.

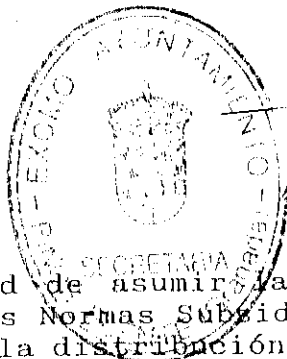
52.3. Este grado de urbanización se consigue cuando los terrenos adquieran la condición de solar conforme al artículo 82 de la Ley del Suelo.

Artículo 53. Los propietarios deberán cumplir los deberes y efectuar las cesiones en favor del Ayuntamiento que se señalan en el artículo 25 de estas Normas.

Artículo 54.1. La ejecución de las Normas Subsidiarias en Suelo Urbano se llevará a cabo mediante los polígonos delimitados al efecto, en los cuales se cumplen







los siguientes requisitos:

- a) Susceptibilidad de asumir las cesiones de suelo derivadas de las propias Normas Subsidiarias.
- b) Hacer posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización.
- c) Tener la suficiente entidad para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

54.2. Cuando no ha sido posible la determinación de un polígono con los requisitos establecidos en el artículo anterior, ni se trata de Actuaciones Aisladas, las presentes Normas Subsidiarias han delimitado unidades de actuación para hacer viables operaciones urbanísticas en las que se cumplan, al menos, la distribución justa entre los propietarios de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento.

Las cesiones obligatorias establecidas en estas Unidades de Actuación (zonas verdes, equipamientos, etc.) se podrán reubicar dentro de la misma unidad, sin modificación de las características de uso y superficie de dichas cesiones

No VALE

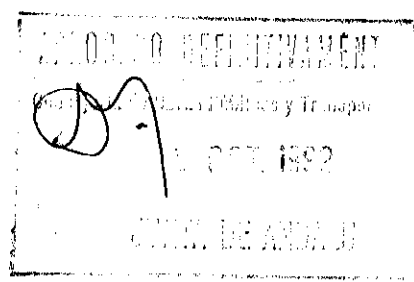
54.3. La delimitación de polígonos y unidades de actuación, si no se contuviesen en estas Normas Subsidiarias, así como la modificación de los ya delimitados, cuando proceda, se llevará a cabo por el procedimiento establecido en los artículos 118 de la Ley del Suelo y 38 del Reglamento de Gestión Urbanística de 25 de agosto de 1.978.

Artículo 55.1. Las Actuaciones Aisladas son de transformaciones puntuales en el Suelo Urbano que no implican cesiones obligatorias y gratuitas de suelo ni reparto equitativos de beneficios y cargas, y que, en general, tienen escasa entidad, por lo que se pueden resolver mediante acuerdo entre los afectados por la Actuación y el Ayuntamiento.

55.2. La ejecución de Actuaciones Aisladas en Suelo Urbano podrá llevarse a cabo mediante expropiación forzosa conforme a lo establecido en los artículos 194 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 56.1. Podrán completarse las determinaciones de estas Normas Subsidiarias en Suelo Urbano a través de Estudios de Detalle o de Planes Especiales, generalmente cuando se trata de intervenciones a gran escala o en polígonos o unidades de actuación según quedan definidas en las ordenanzas específicas.

56.2. Podrán redactarse y tramitarse, en Suelo Urbano, Estudios de Detalle en los términos de los artículos 6 y 14 de la Ley del Suelo, 65, 66 y 140 del Reglamento del Planeamiento Urbanístico, 5 a 7 del Real-Decreto Ley





16/1.981, de 16 de octubre y 4 del Real-Decreto Ley 3/-1.980, de 14 de marzo, con las siguientes finalidades:

- A.- Establecer alineaciones y rasantes, completando las señaladas para el Suelo Urbano por estas Normas Subsidiarias, en las condiciones que éstas fijan.
- B.- Reajustar y adaptar dichas alineaciones y rasantes.
- C.- Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones de las presentes Normas Subsidiarias.

En ningún caso podrán los Estudios de Detalle contener determinaciones propias de estas Normas Subsidiarias que no hayan sido establecidas en las mismas.

56.3. Se podrán redactar y tramitar Planes Especiales en Suelo Urbano, conforme al artículo 76.2 del Reglamento de Planeamiento, con las siguientes finalidades:

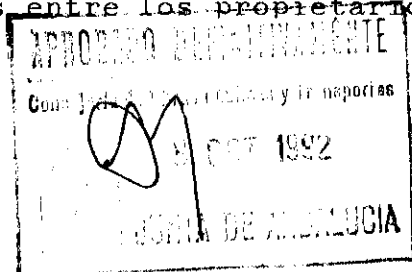
- A.- Protección del medio urbano, para su conservación y mejora en determinados lugares.
- B.- Reforma interior.
- C.- Ordenación de recintos y conjuntos arquitectónicos históricos y artísticos.
- D.- Saneamiento de poblaciones.
- E.- Cualesquiera otras finalidades análogas.

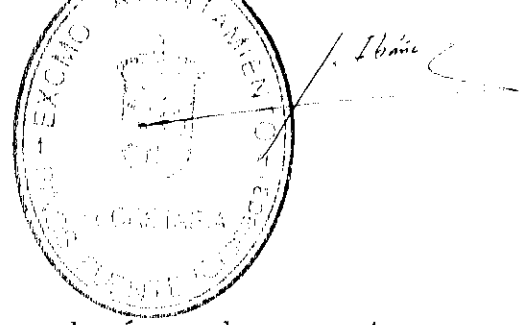
### 3.3.2.2.- SUELO URBANIZABLE

Artículo 57. En el Suelo apto para urbanizar, mientras no se desarrollen los respectivos Planes Parciales, los propietarios no podrán realizar otras actuaciones que las permitidas por las presentes Normas Subsidiarias para el Suelo no Urbanizable común.

Artículo 58. Los propietarios deberán cumplir los deberes y efectuar las cesiones que se señalan en el artículo 25 de estas Normas.

Artículo 59. Las presentes Normas Subsidiarias delimitan en este tipo de suelo áreas de reparto, dentro de las cuales quedan incluidos la totalidad de los terrenos clasificados como Suelo apto para la urbanización, atendiendo, fundamentalmente, a criterios de igualdad en la distribución de beneficios y cargas entre los propietarios





afectados.

**Artículo 60.1.** Dentro de cada área de reparto se delimitarán unidades de ejecución que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie.

**60.2.** Si no se contuviese en estas Normas Subsidiarias o en el planeamiento de desarrollo la delimitación de las unidades de ejecución, su determinación se llevará a cabo por el procedimiento establecido en los artículos 118 de la Ley del Suelo y 38 del Reglamento de Gestión Urbanística. Igual procedimiento habrá de seguirse cuando se pretende la modificación de las previamente delimitadas.

**Artículo 61.** Las áreas aptas para la urbanización o Suelo Urbanizable se desarrollarán a través de los correspondientes Planes Parciales, conforme a los artículos 43 y siguientes del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, pudiendo ser complementados mediante Estudios de Detalle en los términos del artículo 65 del citado Reglamento.

### 3.3.2.3.- SUEÑO NO URBANIZABLE

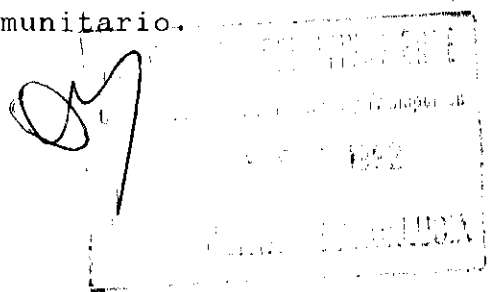
**Artículo 62.** En el Suelo no Urbanizable el objetivo genérico de estas Normas es evitar posibles crecimientos urbanos, por lo que habrá que estar a las determinaciones que a tal fin se establecen por ellas.

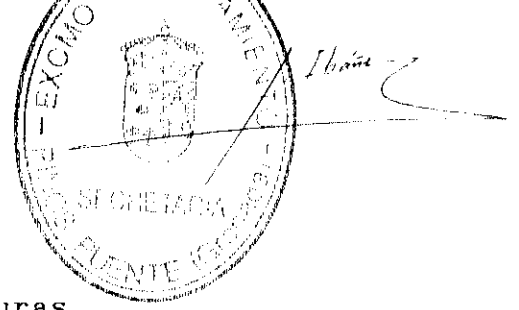
### 3.3.2.4.- SISTEMAS GENERALES

**Artículo 63.** Constituyen los sistemas generales el conjunto de elementos fundamentales que integran la estructura general y orgánica del territorio, que anulan o condicionan el uso lucrativo por los particulares a causa del interés general de la colectividad y para los que las presentes Normas Subsidiarias prevén la reserva de suelo en la forma y cuantía prevista en la Ley del Suelo.

**Artículo 64.1.** De conformidad con el artículo 25 del Reglamento de Planeamiento, los sistemas generales previstos y regulados por estas Normas Subsidiarias son los siguientes:

- A.- S.G. de comunicaciones.
- B.- S.G. de espacios libres.
- C.- S.G. de equipamiento comunitario.





D.- S.G. de infraestructuras.

64.2. El S.G. de comunicaciones, tanto urbanas como interurbanas, está integrado por las redes viarias y ferroviarias, áreas de acceso a las mismas y todas aquellas instalaciones vinculadas a este sistema, tales como estaciones de ferrocarril, de autobuses y otras análogas.

64.3. El S.G. de espacios libres está constituido por los suelos destinados a zonas verdes que sean de uso público y no edificables, así como las áreas públicas destinadas al ocio cultural o recreativo, como parques deportivos, ferias y otras instalaciones similares.

64.4. El S.G. de equipamientos comunitarios comprende aquellos centros al servicio de toda la población destinados a usos administrativos, comerciales, culturales y docentes, sanitarios, asistenciales, religiosos, cementerios y cualesquiera otros que se consideren necesarios para atender a los intereses comunitarios.

64.5. El S.G. de infraestructuras está integrado por los centros productores de energía, embalses, líneas de conducción y distribución y otros análogos.

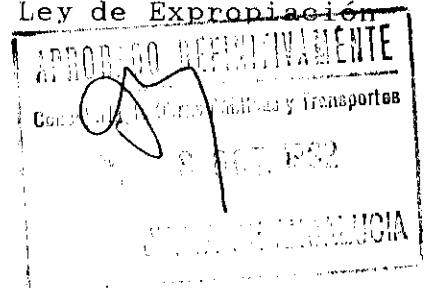
64.6. Los equipamientos a que se refieren los números 4 y 5 se fijarán en función de las necesidades del conjunto de la población, sin perjuicio de las dotaciones propias de los Planes Parciales.

Artículo 65. La ejecución de los Sistemas Generales o de alguno de sus elementos podrá llevarse a cabo mediante la expropiación forzosa por razón de urbanismo de los terrenos afectados.

Artículo 66. En todo caso, la valoración de los bienes y derechos expropiados se hará conforme a los criterios establecidos en la Ley sobre Reforma del régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.

Artículo 67. 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 Organo expropiante o, en su caso, el beneficiario de la expropiación, formulará la relación de propietarios con descripción de los bienes y derechos afectos 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.

**Artículo 68.1.** 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 podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística, mediante la imposición de contribuciones especiales.

**68.2.** 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 del Suelo.

**3.3.3.- GESTION URBANISTICA**

**3.3.3.1.- PARTICIPACION E INICIATIVA PRIVADA**

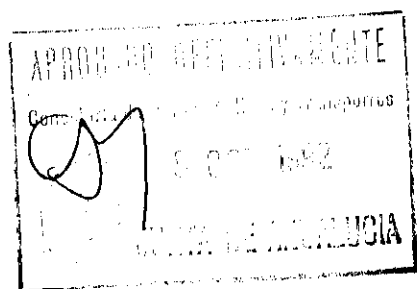
**Artículo 69.** El Ayuntamiento de Pinos Puente suscitará, en la medida más amplia posible, la iniciativa privada, y la sustituirá cuando ésta no alcanzase a cubrir los objetivos necesarios con las compensaciones que la Ley establece.

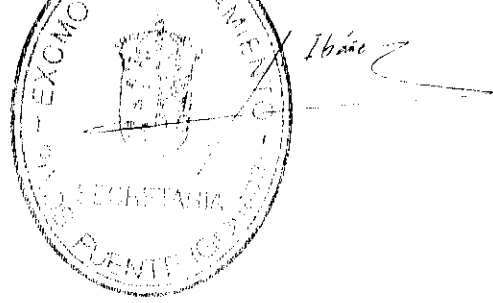
**Artículo 70.** En la formulación, tramitación y gestión del planeamiento urbanístico, se deberá asegurar la mayor participación de los interesados y, en particular, los derechos de iniciativa e información por parte de las Corporaciones, Asociaciones y particulares.

**3.3.3.2.- SISTEMAS DE ACTUACION**

**Artículo 71.1.** La ejecución de las unidades de ejecución, polígonos o unidades de actuación se realizará mediante cualquiera de los siguientes Sistemas de Actuación:

- a) Compensación.





- b) Cooperación.
- c) Expropiación.

Serán admisibles también como Sistemas de Actuación:

- d) Reparcelación.
- e) Acumulación de volumen.

71.2. El Ayuntamiento elegirá el Sistema de Actuación aplicable según las necesidades, medios económico-financieros con que cuente, colaboración de la iniciativa privada y demás circunstancias que concurran, dando preferencia a los Sistemas de Compensación y Cooperación, salvo cuando razones de urgencia o necesidad exijan la Expropiación.

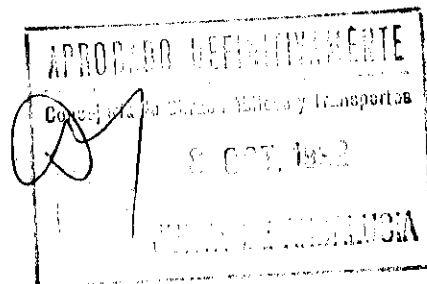
71.3. Cuando las presentes Normas Subsidiarias o el planeamiento de desarrollo de las mismas no precisasen el Sistema, su determinación se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de ejecución, polígono o unidad de actuación, por el procedimiento establecido en el artículo 118 de la Ley del Suelo y 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

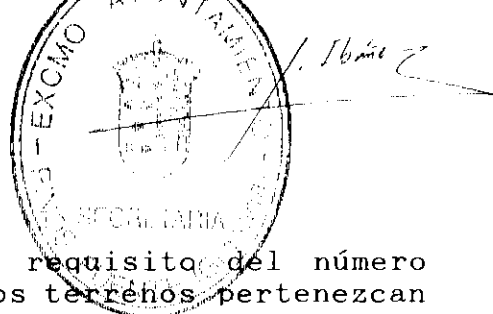
71.4. El Sistema de Actuación determinado en alguna de las formas señaladas en los artículos anteriores podrá ser sustituido, de oficio o a petición de los interesados, sujetándose, en todo caso, al procedimiento establecido en el número anterior.

### 3.3.3.3.- SISTEMA DE COMPENSACION

Artículo 72.1. El Sistema de Compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de una unidad de ejecución, un polígono o unidad de actuación por los mismos propietarios del suelo comprendido en su perímetro con solidaridad de beneficios y cargas.

72.2 Los propietarios de suelo incluidos en una unidad de ejecución, polígono o unidad de actuación por el Sistema de Compensación, y los de suelo exterior a aquellos 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.





72.3. Se exceptúa del requisito del número anterior el supuesto de que todos los terrenos pertenezcan a un sólo propietario. Si todos los terrenos perteneciesen a una comunidad proindiviso, ésta se considerará como propietario único a los efectos del Sistema de Compensación, si no existiese oposición por parte de ninguno de los condueños.

72.4. 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 concorra el 60 por 100 de las cuotas de interés en el proindiviso. Del mismo modo se procederá cuando apareciesen discrepancias entre los copropietarios en el curso de la aplicación del sistema para la ejecución del Plan.

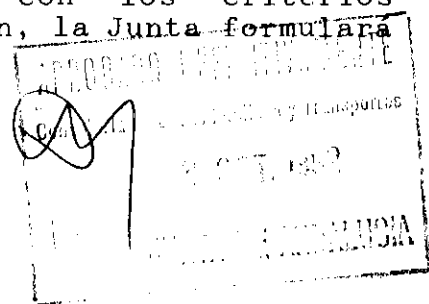
Artículo 73.1. Cuando el Sistema de Compensación venga establecido en las presentes Normas Subsidiarias, para una determinada unidad de ejecución, polígono o unidad de actuación y transcurriesen tres meses desde su aprobación definitiva sin que los propietarios que representen al menos el 60 por 100 de la superficie de aquéllos, hayan presentado el Proyecto de Estatutos y de Bases de Actuación, en los términos previstos en los artículos 166 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística, la Administración urbanística actuante requerirá a todos los propietarios afectados para que los presenten en un plazo de tres meses.

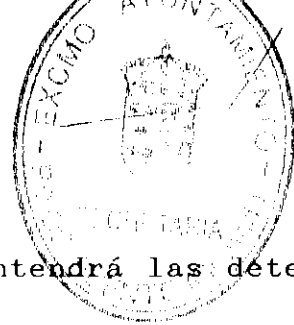
El Proyecto de Estatutos y el de Bases de Actuación habrán de ser formulados por propietarios que representen al menos la indicada proporción de la superficie total del polígono, unidad de actuación o unidad de ejecución.

73.2. 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 estas Normas Subsidiarias para la ejecución de los Planes, siguiendo los trámites establecidos en el artículo 155 del Reglamento de Gestión.

Artículo 74. En todo lo referente a constitución de la Junta de Compensación y Estatutos y Bases de Actuación, se estará a lo especialmente dispuesto al respecto en el Reglamento de Gestión Urbanística (artículos 161 y siguientes).

Artículo 75. 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 a la unidad de ejecución o 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 15 por 100 del aprovechamiento tipo, titulares a quienes se adjudiquen y concepto en que lo fueren. Se expresará respecto a cada finca la antigua a la que corresponda o el derecho que da lugar a la adjudicación; así como las cargas gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que les afecten por no ser incompatibles con el Planeamiento.

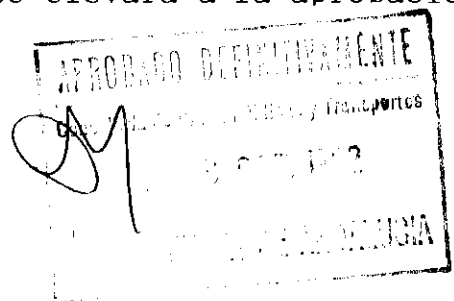
c) Localización de los terrenos de cesión obligatoria y de reservas que establezca el Plan.

d) Superficies 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) Compensación en metálico, si fuesen procedentes por diferencias en las adjudicaciones.

**Artículo 76.** 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 aquellas en que se sitúe el 15 por 100 del aprovechamiento tipo que corresponda a la Administración actuante, en su caso.

**Artículo 77.1.** 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 asu vez represente los dos tercios de las cuotas de participación. El Proyecto así tramitado se elevará a la aprobación





*Héctor*

definitiva de la Administración actuante.

77.2. 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.

77.3. 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 sus acuerdos, con el contenido expresado en el artículo 113.1. del Reglamento de Gestión Urbanística.

77.4. Las operaciones jurídicas complementarias que sean del caso, que no se opongan el 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.

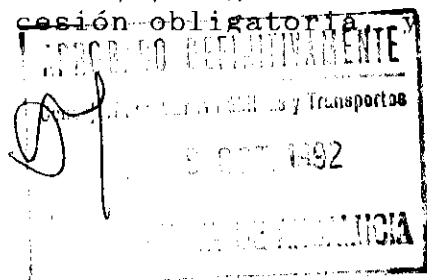
Artículo 78. La aprobación definitiva del Proyecto de compensación hecha por el órgano actuante produce los mismos efectos jurídicos que la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación. La inscripción del acuerdo en el Registro de la Propiedad se llevará a efecto de conformidad con lo establecido en el artículo 114 del Reglamento de Gestión Urbanística y la Disposición Adicional décima de la Ley de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.

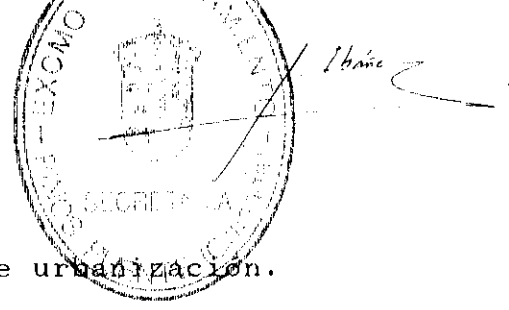
Artículo 79. El Proyecto de Compensación en todo caso habrá de estar redactado por un Equipo Técnico compuesto al menos por un Arquitecto o Ingeniero de Caminos y un Abogado.

Artículo 80. En todo lo referente a ejecución de las obras de urbanización, cesión de terrenos y responsabilidad de la Junta de Compensación y de sus miembros, se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Gestión Urbanística.

### 3.3.3.4.- SISTEMA DE COOPERACION

Artículo 81.1. En el Sistema de Cooperación, los propietarios de la unidad de ejecución, polígono o unidad de actuación aportan el suelo de ~~cesión obligatoria~~ la





Administración ejecuta las obras de urbanización.

81.2. Los costes de urbanización será a cargo de los propietarios afectados.

81.3. La aplicación del Sistema de Cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, polígono o unidad de actuación, salvo que ésta sea innecesaria de conformidad con lo previsto en el Reglamento de Gestión Urbanística.

81.4. No podrán concederse licencias de edificación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación de la unidad de ejecución, polígono o unidad de actuación.

Artículo 82.1. Los costes de urbanización se distribuirán entre los propietarios en proporción al valor de las fincas que les sean adjudicadas en la reparcelación.

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

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

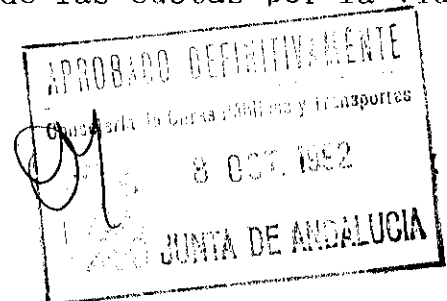
a) Cesión de derecho al Municipio en que se actúe en pleno dominio y libre de cargas de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio del suelo o su afectación conforme a los usos previstos en el Plan.

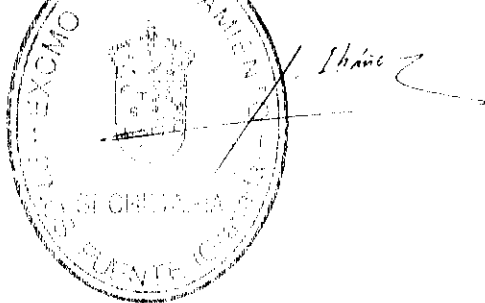
b) Afectación real de las fincas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de cooperación.

Artículo 83.1. El Ayuntamiento de Pinos Puente podrá exigir a los propietarios afectados el pago de cantidades a cuenta de los gastos de urbanización.

83.2. 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.

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





de apremio.

Artículo 84.1. La Administración podrá conceder fraccionamientos o aplazamientos del pago de los costes de urbanización a solicitud de los interesados.

84.2 El aplazamientos que se conceda no podrá ser superior a cinco años, y el beneficiario deberá prestar garantía suficiente a juicio de la Administración.

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

84.3. 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.

Artículo 85.1. En el Sistema de Cooperación, los propietarios de las fincas de una unidad de ejecución, polígono o unidad de actuación podrán constituir asociaciones administrativas con la finalidad de colaborar en la ejecución de las obras de urbanización.

85.2. Las asociaciones administrativas de Cooperación se formarán por iniciativa de los propietarios o de la Administración actuante.

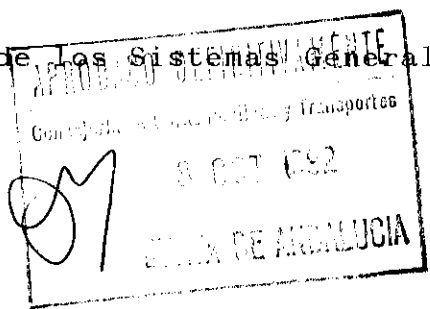
85.3. Las asociaciones administrativas de Cooperación estarán constituidas por los propietarios de bienes que se incorporen a las mismas dentro de una unidad de ejecución, polígono o unidad de actuación. La pertenencia a una asociación será voluntaria pero no podrá constituirse más de una en cada unidad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

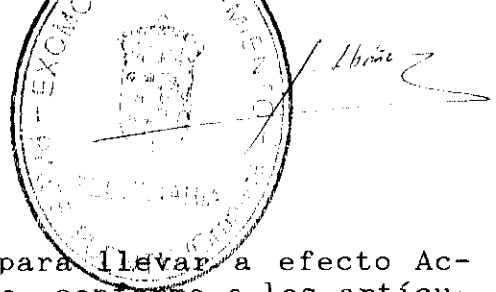
85.4. Las normas o estatutos por los que haya de regirse la asociación serán sometidos a la aprobación de la Administración actuante. Acordada en su caso, la aprobación, se inscribirá en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

3.3.3.5.- SISTEMA DE EXPROPIACION

Artículo 86. La expropiación forzosa por razón de urbanismo se adoptará para el cumplimiento de algunas 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, conforme a los artículos 55.2, 65 y 66 de estas Normas.

b) Para la urbanización de unidades de ejecución, polígonos o unidades de actuación completos.

c) Será también aplicable para la obtención de terrenos destinados por las presentes Normas a la construcción de viviendas de protección oficial en otro régimen de protección pública.

Artículo 87. La ejecución de estas Normas Subsidiarias o del correspondiente Plan, unidad de ejecución, polígono o unidad de actuación por el Sistema de Expropiación, se ajustará a lo establecido en los artículos 199 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.

**3.3.3.6.- REPARCELACION**

Artículo 88.1. Se entiende por Reparcelación la agrupación de fincas incluidas en una unidad de ejecución, polígono o unidad de actuación para su nueva división ajustada a las Normas Urbanísticas, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas en proporción a sus respectivos derechos, y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda según la Ley del Suelo, Ley sobre Reforma de Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo y las propias Normas Subsidiarias.

88.2. 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.

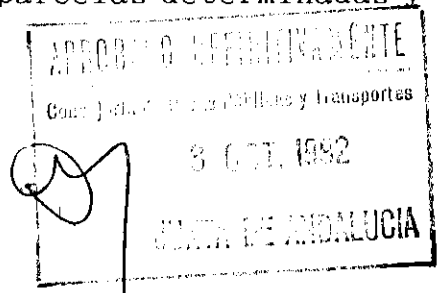
88.3. La reparcelación comprenderá también la determinación de las indemnizaciones o compensaciones necesarias para que quede plenamente cumplido, dentro de la unidad reparcelable, el principio de justa distribución entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.

Artículo 89. 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 aptar 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 parcelas determinadas del aprovechamiento que corresponda a la Administración municipal.

**Artículo 90.** No será necesaria la reparcelación en los siguientes casos:

a) Cuando en Suelo Urbano, la totalidad de los terrenos del polígono o unidad de actuación pertenezcan a un solo propietario.

b) Cuando el Plan se ejecute por el Sistema de compensación o Expropiación.

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

**Artículo 91.** La competencia para tramitar y resolver los expedientes de reparcelación corresponde al Ayuntamiento.

**Artículo 92.** Cuando más del 50 por 100 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.

**Artículo 93.** Se tendrán como parte en el expediente de reparcelación:

a) Los propietarios de terrenos afectados.

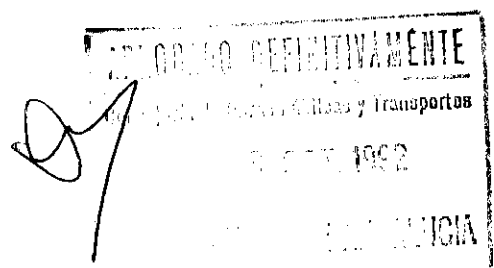
b) Los titulares de derechos reales sobre estos.

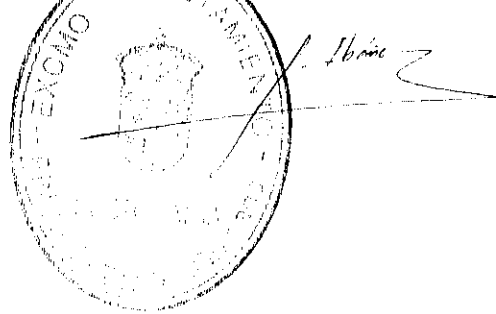
c) Los arrendatarios rústicos y urbanos.

d) Cualquier otro interesado que comparezca y justifique su derecho o interés legítimo.

**Artículo 94.** El Proyecto de Reparcelación podrá tramitarse y aprobarse conjunta y simultáneamente con el Plan Parcial o con la delimitación de la unidad de ejecución, polígono o unidad de actuación.

**Artículo 95.1.** El contenido de la reparcelación se concretará en un Proyecto, que deberá constar de los



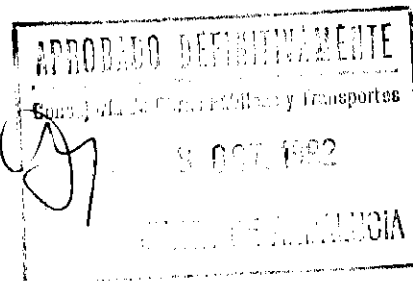


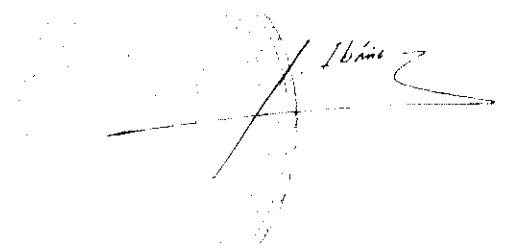
siguientes documentos:

- 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 adjudicatorios.
- d) Tasación de derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deben extinguirse o destruirse para la ejecución de las Normas o del Plan Parcial, en su caso.
- e) Cuenta de liquidación provisional.
- f) Planos:
  - f.1. Plano de situación y de relación con la ciudad.
  - f.2. 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.
  - f.3. Plano de ordenación en el que se reproduzca, a la misma escala que el anterior, el correspondiente plano del Plan que se ejecute.
  - f.4. Plano de clasificación y valoración de las superficies adjudicadas.
  - f.5. Plano de adjudicación, con expresión de los linderos de las fincas resultantes adjudicadas.
  - f.6. Plano superpuesto de los de información y adjudicación.

95.2. 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.

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





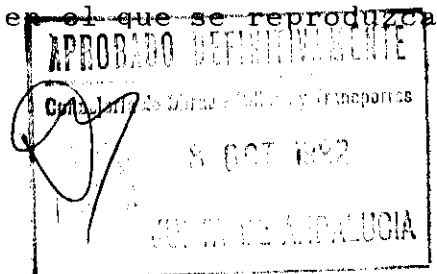
**Artículo 96.** La Memoria del Proyecto deberá referirse a los siguientes extremos:

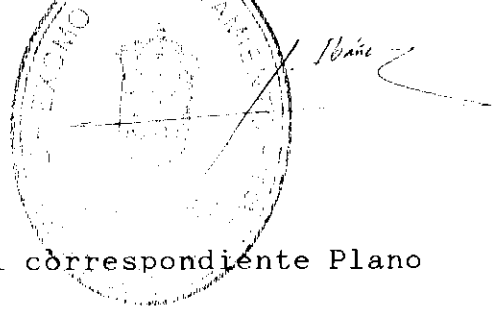
- a) Circunstancias o acuerdos que motiven la reparcelación y peculiaridades que en su caso concurren.
- b) Descripción de la unidad reparcelable.
- c) Criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de los afectados.
- d) Criterios de adjudicación.
- e) Criterios de valoración de los edificios 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 propongan.

**Artículo 97.** Los planos deberán redactarse en una escala comprendida entre 1:500 y 1:200 y en todo caso con la claridad suficiente para que puedan percibirse los linderos y demás grafismos.

**Artículo 98.** Las reparcelaciones simplemente económicas a que se refiere el artículo 90 de estas Normas 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:
  - d.1. Planos de situación en relación con la ciudad.
  - d.2. Planos de delimitación e información, con expresión de los límites de la unidad reparcelable.
  - d.3. Plano de ordenación, ~~en el que se reproduzca~~





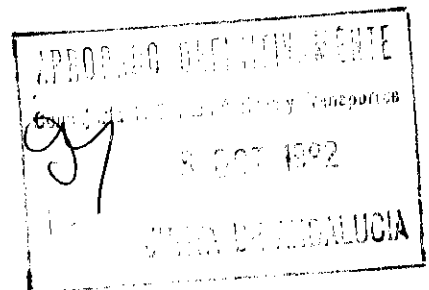
a la misma escala que el anterior, el correspondiente Plano del Plan que se ejecuta.

**Artículo 99.** 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.

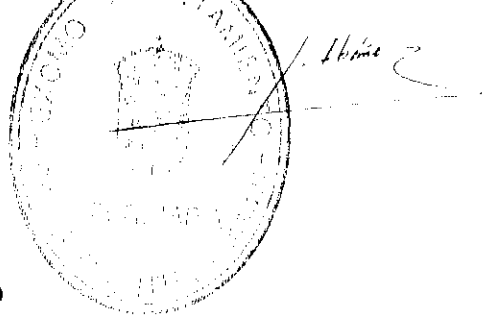
**Artículo 100.** En materia de competencia, legitimación, capacidad, unidad reparcelable, contenido, procedimientos y efectos jurídicos reales de la Reparcelación se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Gestión Urbanística.

### 3.3.3.7. ACUMULACION DE VOLUMEN

**Artículo 101.** Se entiende por acumulación de volumen la operación mediante la cual el aprovechamiento correspondiente a una parte de la parcela que por las previsiones de las Normas Subsidiarias resulte inedificable se puede materializar en el resto de la misma parcela.







**3.4.- DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO**

**3.4.1.- DELIMITACION DE AREAS**

**Artículo 102.1.** A efectos de incrementar el Patrimonio Municipal del Suelo, intervenir en el mercado inmobiliario y, en general, facilitar el cumplimiento de los objetivos de aquél, el Ayuntamiento de Pinos Puente podrá delimitar áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por la Corporación.

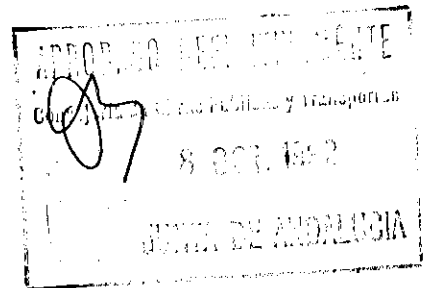
**102.2.** Al delimitarse estas áreas deberá establecerse si las transmisiones sujetas al ejercicio de tales derechos son sólo las de terrenos sin edificar, tengan o no la condición de solares, o se incluyen también las de terrenos con edificación que no agote el aprovechamiento permitido por estas Normas Subsidiarias, con edificación en construcción, ruinosas o disconformes con la ordenación aplicable.

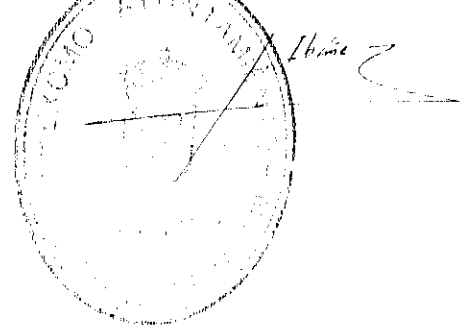
**102.3.** Podrá igualmente disponerse en el acuerdo de delimitación de áreas la sujeción al ejercicio de los expresados derechos de las transmisiones de viviendas en construcción o construidas, siempre que el transmitente hubiera adquirido del promotor y, en el segundo caso, la transmisión se proyecte antes de transcurrir un año desde la terminación del edificio.

**Artículo 103.1.** La delimitación de dichas áreas se hará mediante el procedimiento establecido para la delimitación de unidades de ejecución del planeamiento por los artículos 118 de la Ley del Suelo y 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

**103.2.** Entre la documentación específicamente relativa a la delimitación deberá figurar una relación de bienes afectados y sus propietarios, y será preceptiva la notificación a éstos, previa a la apertura del trámite de información pública.

**103.3.** El Ayuntamiento remitirá al Registro de la Propiedad correspondiente copia certificada de los planos que reflejen la delimitación y relación detallada de las calles o sectores comprendidos en aquellas áreas y de los propietarios y bienes concretos afectados, mediante traslado de copia del acuerdo de delimitación.





### 3.4.2.- PROCEDIMIENTO Y EFECTOS

**Artículo 104.** Los propietarios de bienes afectados por estas delimitaciones deberán notificar al Ayuntamiento la decisión de enajenarlos, con expresión del precio y forma de pago proyectados y restantes condiciones esenciales de la transmisión, a efectos de posible ejercicio del Derecho de tanteo, durante el plazo de sesenta días naturales a contar desde el siguiente al que se haya producido la notificación.

**Artículo 105.1.** El Ayuntamiento podrá ejercitar el derecho de retracto cuando no se le hubiere hecho la notificación prevenida en el artículo precedente, se omitiere en ella cualquiera de los requisitos exigidos y resultase inferior el precio efectivo de la transmisión o menos onerosas las restantes condiciones de ésta.

**105.2.** Este derecho habrá de ejercitarse en el plazo de sesenta días naturales contados desde el siguiente al de la notificación de la transmisión efectuada, que el adquirente deberá hacer en todo caso al Ayuntamiento, mediante entrega de copia de la escritura o documento en que fuese formalizada.

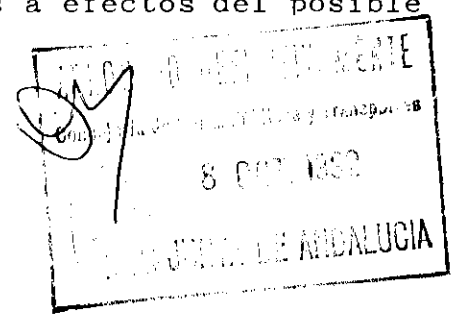
**Artículo 106.1.** Los efectos de la notificación para el ejercicio del derecho de tanteo caducarán a los cuatro meses siguientes a la misma.

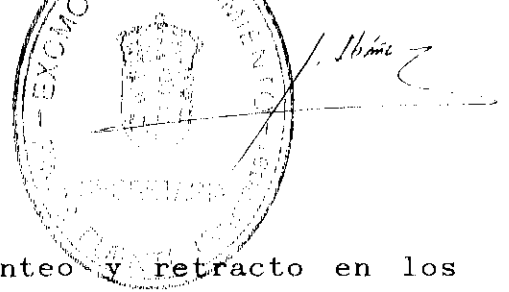
**106.2.** La transmisión realizada transcurrido este plazo se entenderá efectuada sin dicha notificación, a efectos de ejercicio del derecho de retracto.

**Artículo 107.** No podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad las transmisiones efectuadas sobre los inmuebles incluidos en las expresadas delimitaciones, si no aparece acreditada la realización de las notificaciones contempladas en los artículos precedentes.

### 3.4.3.- TRANSMISION DE VIVIENDA SUJETA A PROTECCION PUBLICA

**Artículo 108.1.** Al objeto de garantizar el cumplimiento efectivo de las limitaciones sobre precios máximos de venta de las viviendas sujetas a cualquier régimen de protección pública que imponga dicha limitación, el Ayuntamiento podrá delimitar áreas en las que tanto las primeras como las ulteriores transmisiones onerosas de aquéllas queden sujetas a las notificaciones prevenidas en los artículos 104 y 105.2 anteriores a efectos del posible



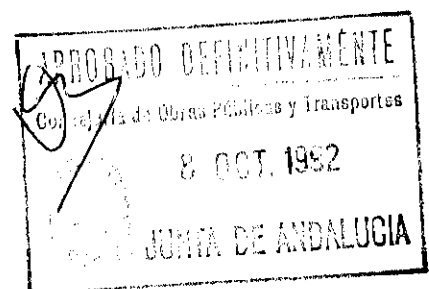


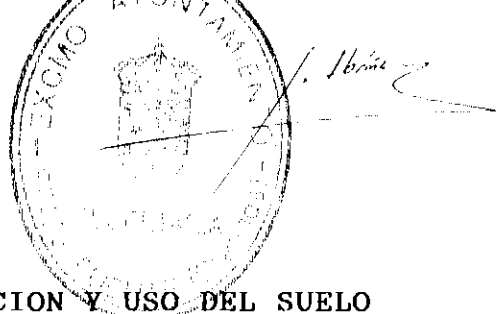
ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en los plazos establecidos en los mismos.

108.2. La falta de acreditación del cumplimiento de estos requisitos de notificación impedirá la inscripción en el Registro de la Propiedad de la transmisión efectuada.

108.3. La tramitación de la delimitación de estas áreas se ajustará a lo establecido en el artículo 103.1 y 2 de estas Normas Subsidiarias, siendo aplicable también, a los efectos previstos en el número anterior, lo dispuesto en el apartado 3 del citado artículo.

Artículo 109. Las viviendas adquiridas en el ejercicio del tanteo y retracto por el Ayuntamiento serán adjudicadas mediante concurso entre quienes, no poseyendo otra vivienda, reúnan los demás requisitos establecidos por el régimen de protección pública.



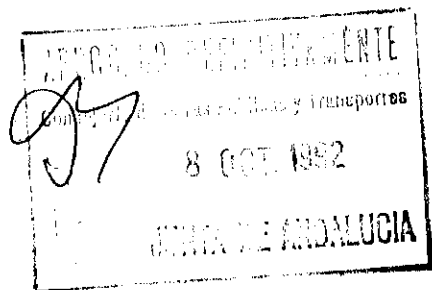


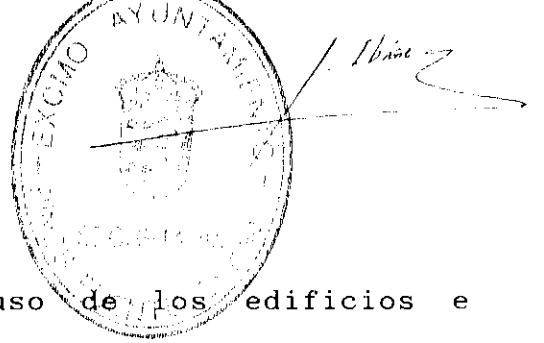
### 3.5.- INTERVENCION EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO

#### 3.5.1.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA

Artículo 110. Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fuesen procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos:

1. Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de toda clase de nueva planta.
- 2.- Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- 3.- Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- 4.- Las de modificación del 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 de realizarse con carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 de la Ley del Suelo.
- 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 tales actos estén detallados y programados como a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o Edificación aprobado o autorizado.
- 10.- La primera utilización en ocupación de los edificios e instalaciones en general.
- 11.- Los usos de carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 de la Ley del Suelo.
- 12.- El uso del suelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.





13.- La modificación del 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.

### 3.5.2.- PROCEDIMIENTO DE TRAMITACION DE LICENCIAS

Artículo 111.1. El procedimiento de otorgamiento de licencias se ajustará a lo establecido en la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local de 2 de abril de 1.985 y en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

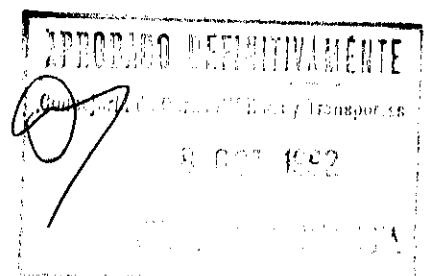
111.2 Todo expediente de concesión de licencia constará informe técnico y jurídico, debiendo ser motivada la resolución que le otorgue o deniegue.

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

111.4. 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 ordenare posteriormente la suspensión de actividades o la demolición de lo realizado.

111.5. La competencia para otorgar las licencias corresponderá al Ayuntamiento, salvo en los casos previstos por la Ley del Suelo.

111.6. Los actos relacionados en el artículo 110 anterior que se promuevan por órganos del Estado o Entidades de Derecho Público que administren bienes estatales estarán igualmente sujetos a licencia municipal.



27 MAYO 1993

111.7. Las actuaciones a realizar en los B.I.C. declarados o incoados, o en sus perímetros de protección, deberán contar con informe favorable previo a la concesión de Licencia, evacuado por el organismo facultado para ello de la Consejería de cultura.

### 3.5.2.1.- EN SUELO URBANO

Artículo 112.1. Las licencias sólo se podrán conceder (esto es, sin otro requisito que la presentación al Ayuntamiento del Proyecto Técnico correspondiente, ajustado a las determinaciones de estas Normas Subsidiarias) en suelo que tenga la condición de solar edificable (acceso rodado apto para turismos, abastecimiento de agua de la red municipal, con canalización al borde del terreno, evacuación de aguas conectada a la red municipal, suministro de energía eléctrica, encintado de aceras y que tenga fijadas las alineaciones y rasantes).

112.2. Para autorizar en Suelo Urbano la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar y no estén incluidos en polígonos o unidades de actuación, el solicitante deberá cumplir los requisitos contenidos en el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

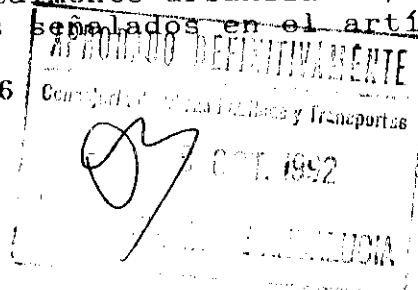
112.3. En Suelo Urbano, los propietarios de terrenos incluidos en un polígono o unidad de actuación podrán solicitar licencia de edificación antes que adquieran la condición de solar, siempre que cumplan los requisitos contenidos en el artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

### 3.5.2.2.- EN SUELO URBANIZABLE

Artículo 113.1. En Suelo Urbanizable, en tanto no se aprueben los Planes Parciales y se ejecuten las correspondientes obras de urbanización, no se podrán 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.

113.2. Podrá solicitarse licencia y edificarse en esta categoría de suelo, previa aprobación del Plan Parcial y Proyecto de Urbanización correspondientes, antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los requisitos señalados en el artículo 41

86





27 MAYO 1993

del Reglamento de Gestión Urbanística y con los efectos expresados en el mismo.

### 3.5.2.3.- EN SUELO NO URBANIZABLE

**Artículo 114.1.** En la tramitación de licencias para esta clase de suelo se considerará el grado de protección asignado al mismo por las presentes Normas.

**114.2.** Podrá concederse licencia para la construcción de edificaciones e instalaciones de utilidad pública o de interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como para edificios aislados destinados a vivienda familiar en los que no exista la posibilidad de formación de un núcleo de población. El procedimiento para su tramitación será el establecido en el artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.

### 3.5.3.- DE LAS ORDENES DE EJECUCION

**Artículo 115.1.** Los propietarios de terrenos, urbanizaciones, edificaciones y carteles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

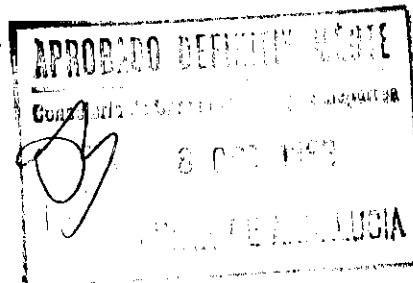
**115.2.** El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, ordenará la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones mencionadas en el párrafo anterior.

**115.3.** A CEBI 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 proceda al cumplimiento de lo acordado, transcurrido el cual sin haberlas ejecutado, se procederá a la incoación del expediente sancionador, con imposición de multa, en cuya resolución además se requerirá al propietario, propietarios o a sus 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.

**115.4.** El Ayuntamiento podrá también ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de las obras de conservación de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública.

**115.5.** Las obras se ejecutarán con cargo a los propietarios si se contuvieran dentro del deber definido en

87



*Huete*  
20 JUN 1952

el número 1 de este artículo, o supusieran un aumento de valor para el inmueble y hasta donde éste alcance, y con cargo a los fondos de la Corporación Local si se rebasaran estos límites para obtener mejoras de interés general.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
Comisión de Obras Pùblicas y Transportes  
8 JUN 1952  
JUNTA DE ANDALUCIA



*J. Ibáñez*

### 3.6.- PROTECCION DE LA LEGALIDAD URBANISTICA

#### 3.6.1.- OBRAS SIN LICENCIA U ORDEN DE EJECUCION

**Artículo 116.1.** Cuando los actos de edificación o uso del suelo se efectuasen sin licencia u orden de ejecución, o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas, siempre que no hubiere transcurrido más de cuatro años desde sutotal terminación, el Alcalde dispondrá la suspensión inmediata de dichos actos.

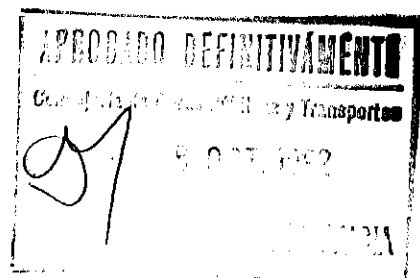
**116.2.** En el plazo de dos meses, contados desde la notificación de la suspensión, el interesado habrá de solicitar la oportuna licencia o, en su caso, ajustar las obras a la licencia u orden de ejecución.

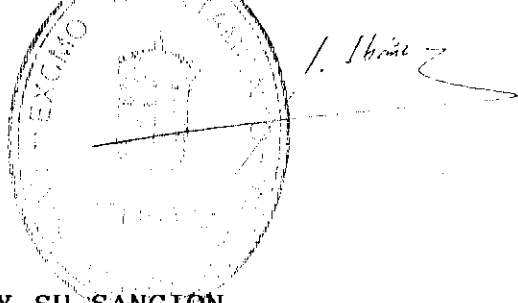
**116.3.** Si transcurrido el plazo de dos meses el interesado no hubiera instado la expresada licencia o, en su caso, no hubiese ajustado las obras a las condiciones señaladas en la misma o en la orden de ejecución, el Ayuntamiento acordará la demolición de las obras a costa del interesado y procederá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

#### 3.6.2.- SUSPENSION EFECTOS DE LICENCIA Y ORDEN EJECUCION.

**Artículo 117.1.** El Alcalde dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia u orden de ejecución y consiguientemente la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo, cuando el contenido de dichos actos administrativos constituya manifiestamente una infracción urbanística grave.

**117.2.** 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 artículo 118 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.





### 3.7.- INFRACCIONES URBANISTICAS Y SU SANCION

#### 3.7.1.- DISPOSICIONES GENERALES

**Artículo 118.** La vulneración de las prescripciones contenidas en la Ley de Suelo, planeamiento y ordenanzas, tendrán la consideración de infracciones urbanísticas y llevarán consigo la imposición de sanciones a los responsables, así como la obligación de resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios a cargo de los mismos, todo ello con independencia de las medidas previstas en los artículos 184 y 187 de la Ley del Suelo y de las responsabilidades de orden penal a que hayan podido incurrir los infractores.

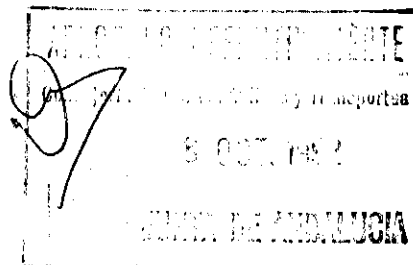
**Artículo 119.1.** Las infracciones urbanísticas se clasifican en graves y leves.

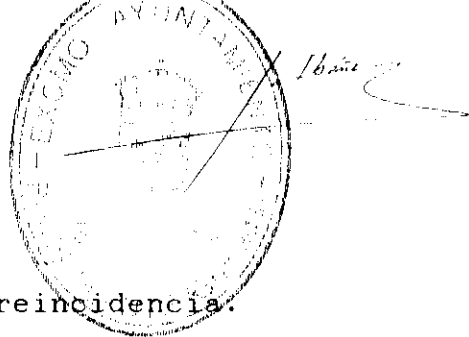
**119.2.** Son infracciones graves las acciones u omisiones que, quebrantando el ordenamiento urbanístico, afectan a los bienes e intereses protegidos por el mismo, causándole un daño directo y de importancia o creando un riesgo cierto e igualmente importante.

**119.3.** Tendrán el carácter de graves las infracciones que constituyan incumplimiento de las normas sobre parcelaciones, uso del suelo, altura, volumen y situación de las edificaciones y ocupación permitida de la superficie de las parcelas, salvo que en el expediente sancionador se demuestre la escasa entidad del daño producido a los intereses generales o del riesgo creado en relación con los mismos.

**119.4.** Son circunstancias que agravan la responsabilidad de los culpables de una infracción urbanística:

- 1) El haberse prevalido de la titularidad de un oficio o cargo público.
- 2) La utilización de violencia, coacción o soborno.
- 3) La alteración de los supuestos de hecho que presuntamente legitimasen la actuación o la falsificación de documentos.
- 4) El aprovechar o explotar una grave necesidad pública o del particular o particulares que resultasen perjudicados.





5) La reiteración y la reincidencia.

6) Son circunstancias cuya concurrencia atenúa la responsabilidad de los culpables de una infracción urbanística:

a) El no haber tenido intención de causar un daño tan grave a los intereses públicos o privados afectados por el hecho legal.

b) El haber procedido el culpable a reparar o disminuir el daño causado antes de la iniciación de las actuaciones sancionadoras.

7) Son circunstancias que, según cada caso, pueden atenuar o agravar, la responsabilidad:

a) El mayor o menor conocimiento técnico de los pormenores de la actuación, de acuerdo con la profesión o actividad habitual del culpable.

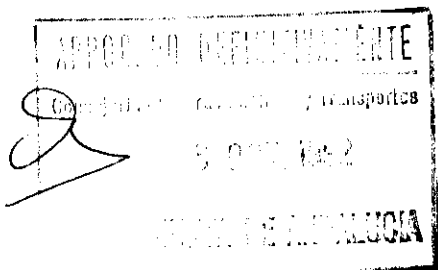
b) El mayor o menor beneficio obtenido de la infracción o, en su caso, el haberla realizado sin consideración ninguna al posible beneficio económico que de la misma se derivare.

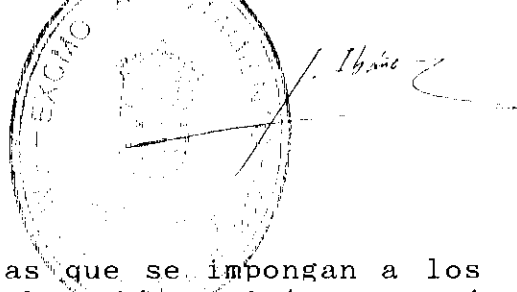
### 3.7.2.- PERSONAS RESPONSABLES

**Artículo 120.1.** En las obras que se ejecutasen sin licencia o con inobservancia de sus cláusulas serán sancionadas por infracciones urbanísticas el promotor, el empresario de las obras y el técnico director de las mismas.

**120.2** En las obras amparadas en una licencia cuyo contenido sea manifiestamente constitutivo de una infracción urbanística grave serán igualmente sancionados: el facultativo que hubiere informado favorablemente al proyecto y los miembros de la Corporación que hubiese estado a favor del otorgamiento de la licencia sin el informe técnico previo, o cuando éste fuera desfavorable en razón de aquella infracción o se hubiese hecho la advertencia de ilegalidad prevista en la legislación de Régimen Local.

### 3.7.3.- REGLAS PARA LA APLICACION DE LAS SANCCIONES





Artículo 121. Las multas que se impongan a los distintos sujetos por una misma infracción tendrán entre sí carácter independiente.

Artículo 122.1. En ningún caso la infracción urbanística puede suponer un beneficio económico para el infractor. Cuando la suma de la sanción impuesta y del coste de las actuaciones de reposición de los bienes y situaciones a su primitivo estado arroja una cifra inferior a dicho beneficio, se incrementará la cuantía de la multa hasta alcanzar el montante del mismo.

122.2. En los casos en que la restauración del orden urbanístico infringido no exigiere actuación material ninguna ni existan terceros perjudicados, la sanción que se imponga al infractor no podrá ser inferior al beneficio obtenido con la actividad ilegal.

Artículo 123.1. Cuando en el hecho concurra alguna circunstancia agravante, la sanción se impondrá siempre en su grado máximo.

123.2. Si concurriese alguna circunstancia atenuante, la sanción se impondrá en su grado máximo.

### 3.7.4.- PROCEDIMIENTO

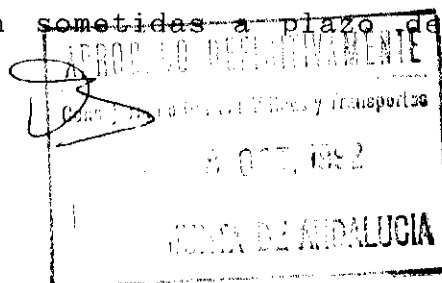
Artículo 124. Las infracciones urbanísticas se sancionan con arreglo a lo establecido en los artículos 133 y siguientes de la Ley de Procedimiento Administrativo.

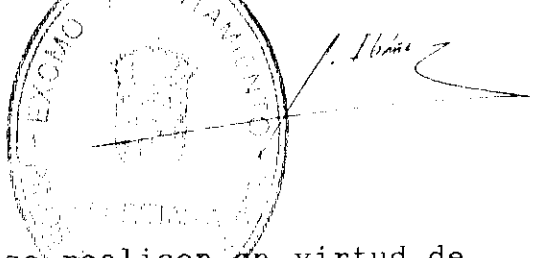
### 3.7.5.- PRESCRIPCIÓN

Artículo 125.1. La prescripción de las infracciones urbanísticas se producirá por el transcurso de cuatro años desde la fecha en que se hubieran cometido o si ésta fuera desconocida, desde la fecha en que hubiera podido incoarse el procedimiento sancionador. Se entenderá que puede incoarse el procedimiento sancionador cuando aparezcan signos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción.

125.2. Los actos de edificación o uso del suelo que se realicen sin licencia u orden de ejecución sobre terrenos calificados por el planeamiento como zonas verdes o espacios libres, no estarán sujetos a plazo de prescripción.

125.3. Tampoco estarán sometidas a plazo de



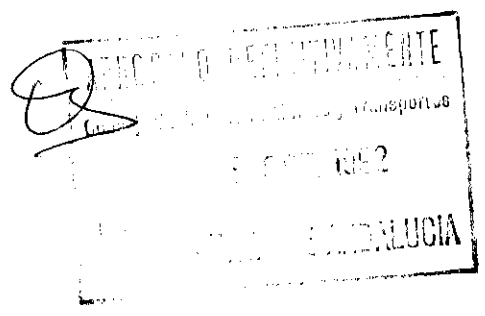


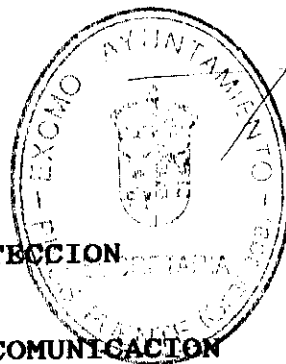
prescripción las actividades que se realicen en virtud de licencia u orden de ejecución que se otorgasen con infracción de la zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos en estas Normas Subsidiarias o en el planeamiento de desarrollo de las mismas.

**3.7.6.- ACCION PUBLICA**

**Artículo 126.1.** Cualquier persona, física o jurídica, podrá exigir ante los Organos administrativos y los Tribunales Contencioso-Administrativos la observancia de la legislación urbanística y de las Normas y Ordenanzas.

**126.2.** Si dicha acción está motivada por la ejecución de obras que se consideren ilegales, podrá ejercitarse durante la ejecución de las mismas y hasta un año después de su terminación.





27 MAYO 1993

### 3.8.- NORMAS GENERALES DE PROTECCION

#### 3.8.1.- CARRETERAS Y VIAS DE COMUNICACION

Artículo 127.1. Tiene por objeto este Capítulo la regulación de la construcción de edificaciones de todo tipo y cerramientos que se proyecten sobre terrenos lindantes con las carreteras y vías de comunicación.

127.2. En general, son de aplicación los preceptos contenidos en la Ley 25/1.988, de 29 de julio (B.O.E. 30-7-88), de Carreteras.

Artículo 128.1. Se respetarán las zonas de dominio público, servidumbre y afección respecto a las carreteras como prescribe dicha Ley.

128.2. Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de tres metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación, siendo esta la intersección del talud del desmonte, del terraplén, o en su caso, de los muros de contención del terreno.

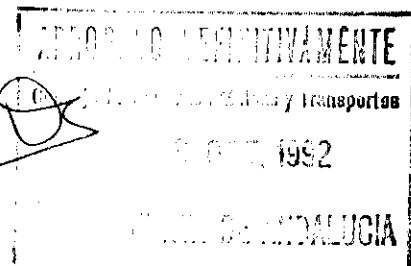
En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno, siendo en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

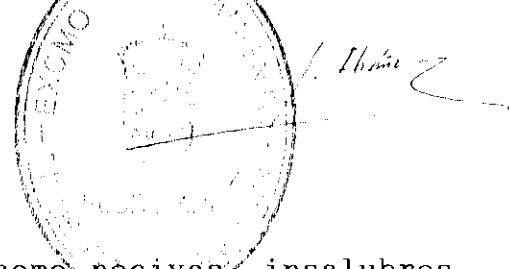
128.3. También serán de dominio público las vías pecuarias, quedando prohibida la interrupción y ocupación definitiva de las mismas. Las ocupaciones temporales estarán sujetas a licencia urbanística.

Tendrán esta consideración las incluidas en el "Proyecto de clasificación de vías pecuarias" del término municipal de Pinos Puente, aprobado por Orden Ministerial de 22 de Mayo de 1968, (B.O.E. de 22 de Junio de 1968, B.O.P. de 18 de junio de 1968), que son las siguientes:

- Realenga o colada de Loja por Illora a Pinos Puente.
- Realenga o colada de las Zorreras.
- Realenga o colada de Alcalá.
- Realenga o colada de Caparacena (dos vías).
- Realenga o colada de Las Rozas.

94





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

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

Artículo 149. Para la concesión de licencias y en todo caso para el funcionamiento de actividades habrá de tenerse en cuenta que las chimeneas, vehículos y demás actividades que puedan producir humos, polvo o ruidos u otro tipo de contaminación deberán dotarse inexcusablemente de los elementos correctores necesarios para evitar molestias al vecindario.

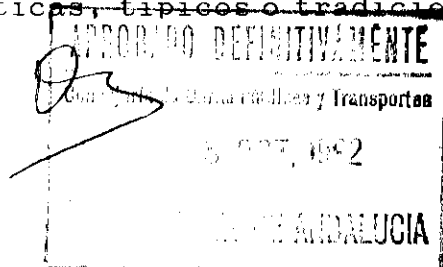
Artículo 150. Las actividades cuyo objeto sea almacenar o expender mercancías de fácil descomposición (pescaderías, carnicerías o similares) deberán estar dotadas obligatoriamente de cámaras frigoríficas de dimensiones adecuadas de forma que no se produzcan malos olores y que quede a salvo la salubridad pública.

Artículo 151. En los comercios, pequeños talleres artesanales y locales públicos en general, con el fin de evitar vibraciones y ruidos molestos, no podrán instalarse motores fijos, cualquiera que sea su potencia, sin la expresa autorización que señalará las medidas correctoras pertinentes.

Artículo 152. Las construcciones habrán de adaptarse en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto:

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

b) En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradiciona-



*Shine*

128.4. Es elemento funcional de una carretera toda zona permanentemente afecta a la conservación de la misma o a la explotación del servicio público viario, tales como las destinadas a descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, peaje, parada de autobuses y otros fines auxiliares o complementarios.

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

**Artículo 129.1.** La zona de servidumbre de las carreteras consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de éstas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público definida en el artículo anterior, y por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de veinticinco metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de ocho metros en el resto de carreteras, medidas desde las aristas.

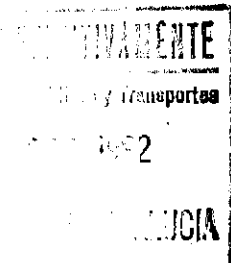
129.2. En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán otros usos que aquellos compatibles con la seguridad vial, previa autorización del organismo administrativo del que dependa la carretera y sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

**Artículo 130.1.** La zona de afección de la carretera consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a distancia de cien metros en autopistas, autovías y vías rápidas y de cincuenta metros en el resto de carreteras, medidas desde las aristas.

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

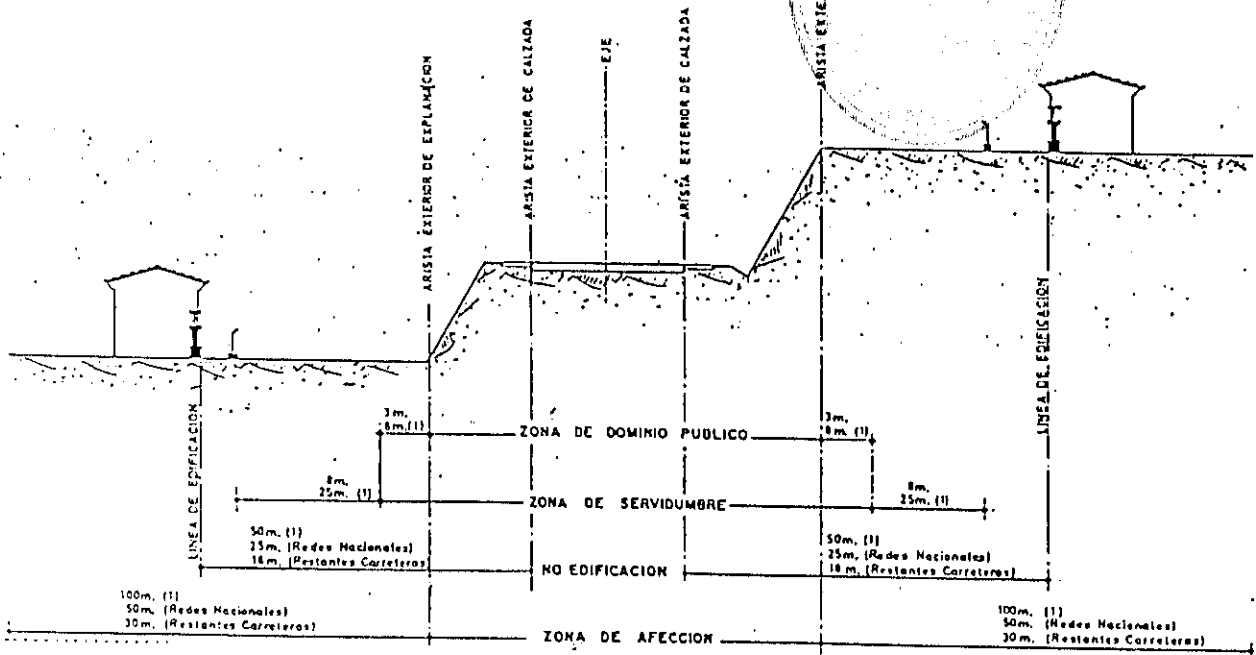
130.3. En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento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

*[Handwritten signature]*





**LIMITACIONES DE LA PROPIEDAD EN LAS CARRETERAS**



(1) Distancias para Autopistas, Autovías y Vías Rápidas

**ACTUACIONES PERMITIDAS EN LAS ZONAS DE INFLUENCIA DE LA CARRETERA**

Concepto	Zona no edificable		Zona edificable	
	Dominio público	Servidumbre	Afección	
Publicidad	Prohibida	Prohibida	Prohibida	Prohibida
Cultivos y jardines	Se permiten	Se permiten	Se permiten	Se permiten
Plantación de arbolado	No se permite	Puede autorizarse	Se permite	Se permite
Calificación del suelo	Verde o de reserva vial	Verde o de reserva vial	Verde o de reserva vial	Edificable según Ley del suelo o planes
Construcciones ligeras, contempladas, etc.	No se permiten	No se permiten	Pueden autorizarse	Permitidas
Permisión edificación especiales	Se permiten	Se permiten	Se permiten	Se permiten
Nuevas edificaciones	No permitidas	No permitidas	No permitidas	Permitidas

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

Concepto	Carreteras		Autopistas, autovías y Vías Rápidas
	Redes Nacionales	Restantes carreteras	
Dominio público (1)	3 m. Areas funcionales	3 m. Areas funcionales	3 m. Areas
Servidumbre (1)	8 m.	8 m.	25 m.
Afección (1)	50 m.	30 m.	100 m.
No edificable (2)	25 m.	18 m.	30 m.

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

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
 Comisaría de Obras Públicas y Transportes  
 5 000 1992  
 MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES



Artículo 131.1. A ambos lados de las carreteras se establece la línea límite de la edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultasen imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

131.2. La línea límite de edificación se sitúa a cincuenta metros en autopistas, autovías y vías rápidas y a veinticinco metros en el resto de las carreteras de la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinado a la circulación de vehículos en general.

Artículo 132. El otorgamiento de autorizaciones para realizar obras o actividades, en las zonas de servidumbre y afección de los tramos urbanos y travesías corresponde al Ayuntamiento, salvo cuando no estuviese aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento urbanístico, que tendrá que recabar informe previo al organismo administrativo del que dependa la carretera.

Artículo 133. En los caminos vecinales que, aun siendo aptos para la circulación de vehículos automóviles, estén sin pavimentar, ni se tenga proyectado hacerlo, la línea de edificación se sitúa a los efectos de esta norma, a diez metros de la arista exterior del camino.

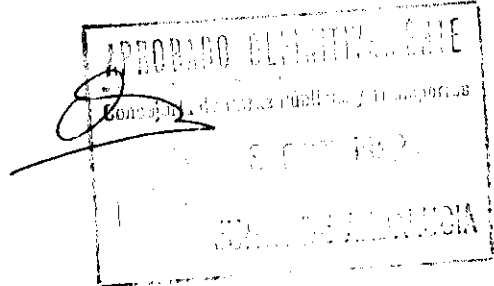
### 3.8.2.- AGUAS Y SUS CAUCES

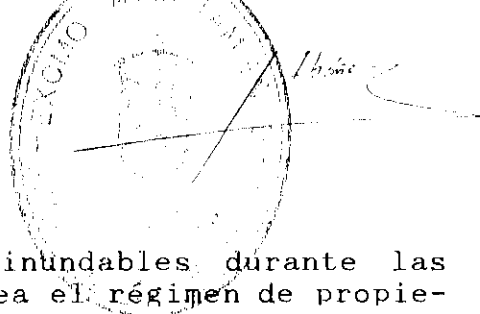
Artículo 134.1. Tiene por objeto este Capítulo la regulación de construcción de edificaciones de todo tipo en terrenos colindantes a los cauces de agua públicos.

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

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

Artículo 135.1. Quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos y barran-





cos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, sea cual sea el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos.

135.2. Las márgenes de los cauces públicos están sujetas, en toda su extensión longitudinal:

a) A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura, para uso público.

b) A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso el suelo y las actividades que se desarrollen.

Artículo 136.1. En la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras con cualquier finalidad (excepto las previstas en el Decreto Ley 52/1.962, de 29 de noviembre), que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se exigirá la presentación de un Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental en el que se justifique que no se producirán consecuencias que repercutan negativamente en la calidad de las aguas o a la seguridad de las poblaciones.

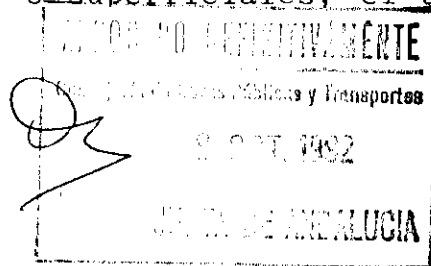
136.2. En todo caso, fuera de las franjas de protección y en terrenos colindantes de las mismas, se permitirán construcciones con arreglo a estas Normas Subsidiarias en las condiciones que fije la Comisaría de Aguas u organismo competente de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, a la que se habrá de solicitar la autorización oportuna como requisito previo al otorgamiento de la correspondiente licencia municipal.

Artículo 137.1. Queda prohibido con carácter general:

a) Efectuar vertidos de residuos industriales, tanto sólidos, como líquidos gaseosos que bien de forma directa o indirecta contaminen las aguas, sus cauces o los acuíferos.

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

137.2. Quedan prohibidos los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, el abas-



tecimiento de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

137.3. Para la concesión de licencia relacionada con cualquier actividad que pueda generar vertidos de cualquier naturaleza en cauces públicos, se justificará el tratamiento que haya de darse a los mismos para evitar la contaminación de las aguas superficiales o subterráneas.

137.4. El tratamiento de aguas residuales deberá ajustarse a la capacidad autodepuradora del cauce receptor para que las aguas resultantes tengan la calidad exigida por los usos a que vaya destinada.

137.5. La construcción de fosas sépticas para saneamiento de edificios ubicados en suelo no urbanizable, sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías, justificadas mediante Estudio Hidrogeológico, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

### 3.8.3.- REDES DE ENERGIA ELECTRICA

Artículo 138. Se cumplirá con lo dispuesto en la siguiente legislación:

a) Ley de 18 de marzo de 1.986 y Decreto de 20 de octubre de 1.966 sobre Expropiación Forzosa y Servidumbres de Líneas Eléctricas.

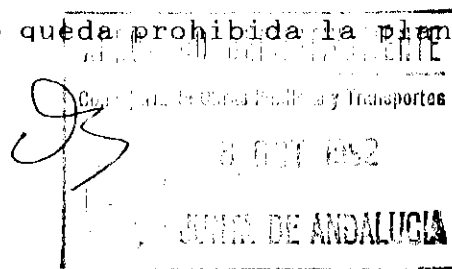
b) Reglamento de 28 de noviembre de 1.968 de Alta Tensión.

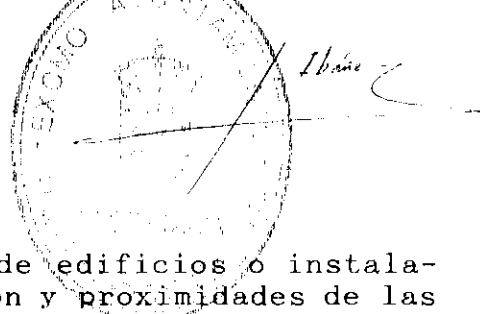
c) Reglamento de Baja Tensión de 20 de septiembre de 1.973.

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

Artículo 139.1. Queda prohibida la imposición de servidumbres de líneas de alta tensión sobre edificios y patios, centros escolares, campos deportivos, jardines, huertos, también cerrados, anejos a viviendas que ya existen al tiempo de decretarse la servidumbre siempre que la extensión de los huertos o jardines sea inferior a una hectárea.

139.2. En todo caso queda prohibida la planta-





ción de árboles y la construcción de edificios o instalaciones industriales en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menos distancia de la establecida en el Reglamento de Alta Tensión.

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

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

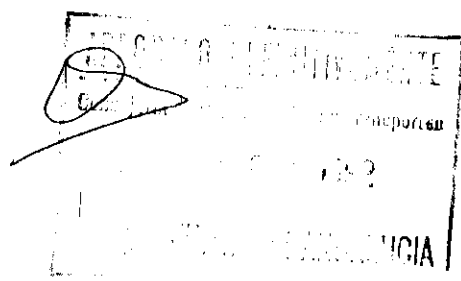
**Artículo 140.1.** Las líneas eléctricas se llevarán de la manera más adecuada a la estética de la población y obligatoriamente mediante canalización subterránea frente a los tendidos aéreos apoyados en postes, castilletes o fachadas.

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

### 3.8.4.- FLORA Y FAUNA

**Artículo 141.** Además de las determinaciones contenidas en este Capítulo, será de aplicación la siguiente legislación:

- a) Ley de Montes de 8 de junio de 1.957 (Arts. 81 a 86) y Reglamento de 22 de febrero de 1.982.
- b) Ley de Incendios Forestales de 5 de diciembre de 1.972.
- c) Ley de Caza de 4 de abril de 1.970 (Arts. 8 a 15, 23 a 27, 29 a 33 y 40 a 48).
- d) R.D. 3181/1.980 de 30 de diciembre sobre Determinaciones Especiales de Fauna Silvestre y R.D. 3349/1.983, de 30 de noviembre, sobre plaguicidas.
- e) Ley de Pesca Fluvial de 20 de febrero de 1.942.





- f) Decreto 15-1-1.954 (en desarrollo del Art. 13 de la Ley de Pesca).
- g) Decreto 13-5-1.953 sobre cauces protegidos por su interés piscícola.
- h) Ley de Fomento de la Producción Forestal de 4 de enero de 1.977.
- i) Reglamento de la Ley anterior D. 1279/1.978, de 2 de mayo.
- j) Decretos de 19 de agosto de 1.967, de 19 de octubre de 1.967 y 15 de junio de 1.972 sobre cultivos agrícolas de montes.
- k) Ley de 7 de octubre de 1.983 sobre hierbas, pastos y rastrojeros.
- l) La Legislación dictada al respecto por la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo 142.1. La tala de árboles estará sujeta al requisito de obtención de licencia urbanística, quedando prohibidas todas aquellas prácticas que lleven aparejadas la degradación de riberas y cauces.

142.2. Se considerarán especialmente protegidas las masas forestales en las que la densidad del arbolado supere el cuarenta por ciento de la superficie, quedando prohibidas en ellas la ocupación por la edificación.

Artículo 143.1. La instalación de cercados permanentes en fincas agrícolas, ganaderas, forestales, o de otro tipo estará sujeta a la concesión de licencia urbanística, la cual no podrá ser concedida cuando se dé alguno de los siguientes supuestos:

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

143.2. En la documentación necesaria para la tramitación de la licencia, se incluirá el informe del organismo competente en el que se justifique la adecuación del proyecto a la ordenación cinegética.

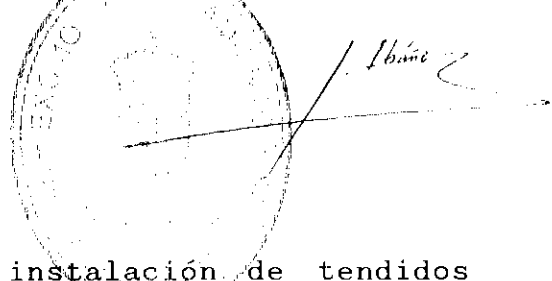
101

**APROBADO DEFINITIVAMENTE**

Comisión de Asesoría de Asistencia y Transportes

5 OCT. 1992

SECRETARÍA



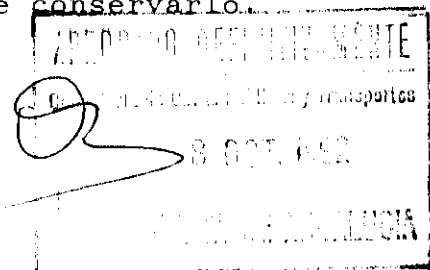
Artículo 144. Para la instalación de tendidos eléctricos será requisito imprescindible el establecimiento de dispositivos en torres o torretas cuyo objeto sea el de impedir la eventual electrocución de aves.

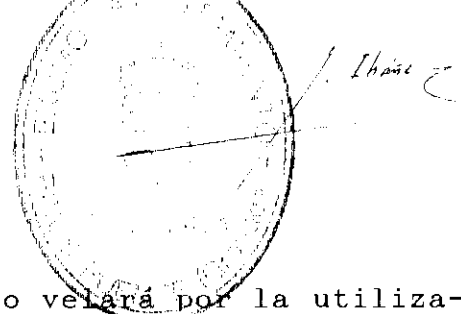
### 3.8.5.- MEDIO AMBIENTE

Artículo 145. Además de las determinaciones contenidas en este Capítulo y de las específicas señaladas para cada categoría de suelo en todo el territorio municipal, será de aplicación la siguiente Legislación:

- a) Ley de Protección del Medio Ambiente Atmosférico de 22 de diciembre de 1.972.
- b) Decreto 833/1.975, de 6 de febrero que la desarrolla.
- c) Prevención y Corrección de la Contaminación Atmosférica de Origen Industrial. Orden de octubre de 1.976.
- d) Decreto 2204/1.972 sobre Características, Calidades, y Condiciones de Empleo de Carburantes y Combustibles.
- e) Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de noviembre de 1.961, modificado por Decreto 3494/1.964 de 5 de noviembre.
- f) Instrucciones que dicta normas complementarias para la aplicación, del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobada por orden de 15 de marzo de 1.963.
- g) Ley de Recogida y Tratamiento de los Desechos de Residuos Sólidos Urbanos de 19 de noviembre de 1.975.
- h) Ley 20/1.986, de 25 de abril, General de Sanidad, arts. 42.3.a), b), c).
- i) R.D. Leg. 1163/1.986, de 13 de junio, por el que se modifica la Ley 42/1.975 sobre desechos y residuos sólidos urbanos (B.O.E. núm. 149 de 23 de junio).
- j) La Legislación dictada al respecto por la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo 146.1. Todos tienen derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona, así como el deber de conservarlo.





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

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

Artículo 147.1. Quienes pretendan un aprovechamiento de recursos regulados por la Ley de Minas de 21 de julio de 1973, modificada por la del 5 de noviembre de 1.980, quedan obligados a realizar trabajos de restauración de espacio natural en los términos previstos en la siguiente legislación:

a) R.D. 2994/1.982, de 15 de octubre, sobre Restauración del Espacio Natural afectado por Actividades Mineras.

b) Orden de 20 de noviembre de 1.984 que desarrolla el anterior R.D.

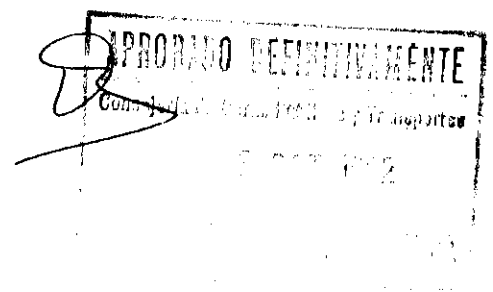
c) R. D. Leg. 1302/1.986, de 28 de junio, de Evaluación del Impacto Ambiental.

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

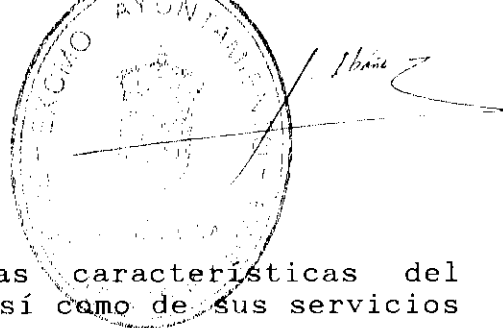
1.- Información detallada sobre el lugar previsto para las labores mineras y su entorno, incluyendo, como mínimo, las siguientes especificaciones:

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

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







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

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

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

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

b.- Medidas para evitar una posible erosión.

c.- Protección del paisaje.

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

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

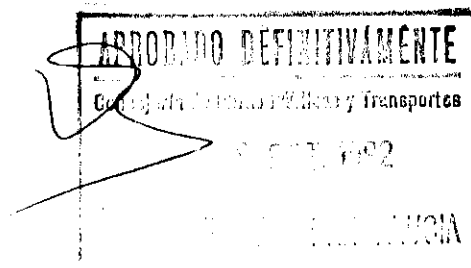
f.- Calendario de ejecución y coste estimado de los trabajos de restauración.

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

Artículo 148.1. La implantación de usos o actividades que por sus características pueden generar un posible impacto paisajístico, tales como canteras, vertederos, depósitos de chatarra, etc. y que además tengan la consideración de actividad molesta; insalubre o peligrosa, estarán prohibidas en Suelo Urbano y en las zonas de Suelo no Urbanizable con especial protección.

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

148.3. Las actividades que según la normativa



les, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar la perspectiva propia del mismo.

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

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

Artículo 153. Por lo que respecta a los anuncios y carteles se observarán las siguientes reglas:

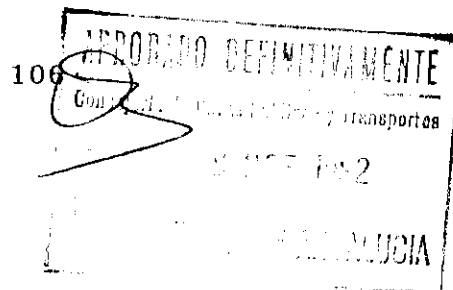
a) En las travesías de la población podrán autorizarse anuncios que por su tamaño, tipo de letra o situación puedan ser leídos únicamente por los peatones. Se permitirán anuncios adosados a los edificios cuando informen sobre las actividades que se desarrollan en los mismos.

No sobresaldrán, en ningún caso, más de un metro de fachada, y sus proyecciones verticales sobre la acera no rabasarán la anchura de las mismas.

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

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

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





27 MAYO 1993

### 3.8.6.- PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO

**Artículo 154.** Sin perjuicio de las disposiciones particulares establecidas en las presentes Normas Subsidiarias será de aplicación lo dispuesto en la legislación general y en particular las siguientes normas:

a) Ley 13/1.985 de 25 de junio del Patrimonio Histórico-Artístico.

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

c) El art. 73 de la Ley del Suelo.

d) La Ley /1991 de 3 de Julio de Patrimonio Histórico de Andalucía.

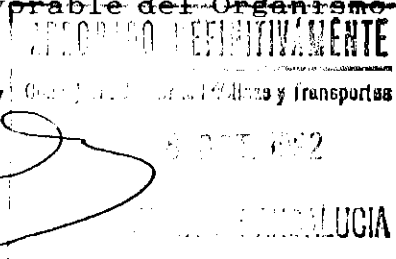
**Artículo 155.1.** El Ayuntamiento garantizará el enriquecimiento del patrimonio histórico, cultural y artístico del municipio y de los bienes que lo integran, cualquiera que sea su régimen jurídico y su totalidad. A tal efecto cooperará con los organismos competentes en la conservación y custodia del patrimonio Histórico-Artístico comprendido en el término municipal, adoptando las medidas oportunas para evitar su deterioro, pérdida o destrucción.

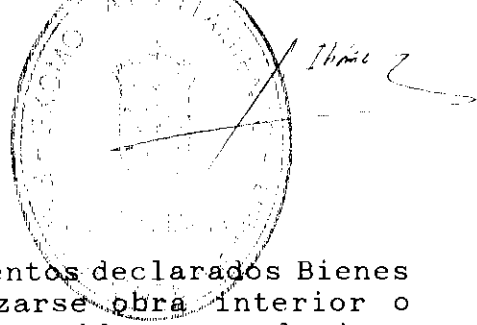
**155.2.** El Ayuntamiento notificará a la administración competente cualquier amenaza, daño o perturbación de su función social que tales bienes sufran.

**Artículo 156.** Los propietarios o poseedores de escudos, emblemas, piedras heráldicas y demás piezas y monumentos de análoga índole cuya antigüedad sea de más de cien años no podrán cambiarlos de lugar ni realizar en ellos obras y reparaciones sin la previa autorización del organismo competente. El Ayuntamiento cuidará especialmente del mantenimiento de tales piezas en las condiciones adecuadas para el ornato público. En las obras que se autoricen se emplearán necesariamente materiales y técnicas tradicionales.

**Artículo 157.** Todo bien de interés cultural, ya sea declarado como tal, incoado o pendiente de apertura de expediente de incoación, goza de la zona de protección definida en la documentación gráfica, en la que la autorización de cualquier actividad que pudiera afectarles requerirá el previo informe favorable del Organismo cultural competente.

107





**Artículo 158.1.** En los monumentos declarados Bienes de Interés Cultural no podrá realizarse obra interior o exterior que afecta directamente al inmueble o a cualquiera de sus partes integrantes o pertenecientes sin autorización expresa del organismo cultural competente.

**158.2.** Será preceptiva la misma autorización para colocar en fachadas o cubiertas cualquier clase de rótulo, señal o símbolo, así como para realizar obras en el entorno afectado por la declaración.

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

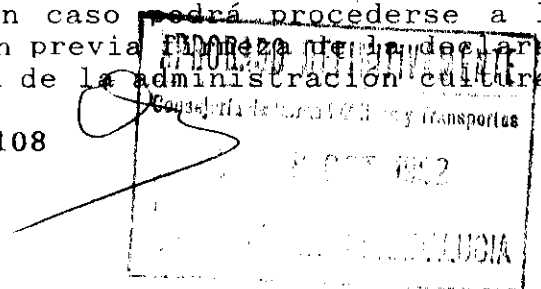
**Artículo 159.** La incoación de expediente de declaración de Interés Cultural respecto de un bien inmueble determinará la suspensión de las correspondientes licencias municipales de parcelación, edificación o demolición de las zonas afectadas, así como de los efectos de las ya otorgadas. Las obras que por razón de fuerza mayor hubieran de realizarse con carácter inaplazable en tales zonas precisarán en todo caso, autorización del organismo cultural competente.

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

**Artículo 160.** Sin perjuicio de lo dispuesto con carácter general en el art. 181 de la Ley del Suelo, cada Ayuntamiento podrá ordenar por motivo de interés turístico o estético la ejecución de las obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública.

**Artículo 161.1.** Si a pesar del deber de conservación que obliga a los propietarios de bienes integrantes del Patrimonio Histórico Artístico llegara a incoarse expediente de ruina de algún inmueble afectado por Expediente de Declaración de bien de Interés Cultural, la administración cultural competente estará legitimada para intervenir como interesado en dicho expediente debiendo ser notificada la apertura y las resoluciones que en el mismo se adopten.

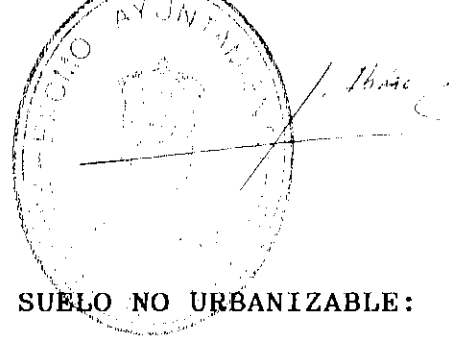
**161.2.** En ningún caso podrá procederse a la demolición de un inmueble sin previa incoación de expediente de ruina y autorización de la administración cultural competente.





competente debiéndose proceder en su caso a la reposición de los elementos retirados.

**APROBADO DEFINITIVAMENTE**  
Comisión de Control de Tránsito y Transportes  
9 OCT. 1962  
JOSÉ L. VIGILANCIA



### 3.9.NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE:

#### 3.9.1.CATEGORIAS DE SUELO:

Dentro de esta clase de suelo se distinguen dos categorías:

-Suelo no urbanizable común.

-Suelo no urbanizable especialmente protegido, que incluye las zonas delimitadas por el Plan Especial del Medio Físico de la Provincia de Granada, que son:

- Protección Especial:      -Sierra Elvira.  
   -Vega de Loja, Huétor Tájar y Láchar.
- Protección Cautelar:      -Vega de Granada.

Estas zonas con protecciones se delimitan en la documentación gráfica.

#### 3.9.2.CONDICIONES DEL SUELO NO URBANIZABLE COMUN:

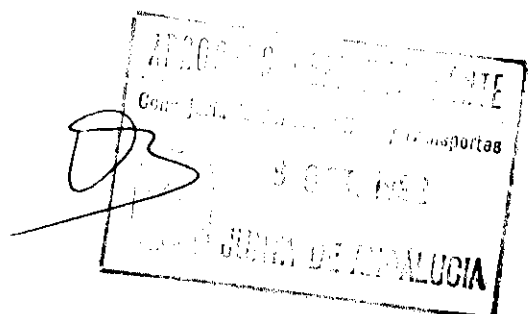
##### 3.9.2.1. ACTIVIDADES PERMITIDAS EN SUELO NO URBANIZABLE COMUN:

Con carácter general, únicamente se permitirán en esta categoría de suelo:

-Las construcciones destinadas 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 de la Consejería de Agricultura de la Junta de Andalucía (Agencia de Medio Ambiente e Instituto Andaluz de Reforma Agraria).

-Las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

-Las construcciones e instalaciones vinculadas a actividades extractivas.





*Hecho*  
27 MAR 1982

-Las edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que necesariamente hayan de emplazarse en el medio rural

-Los edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar, en lugares en los que no exista la posibilidad de formación de núcleo de población.

-Las obras de rehabilitación y conservación de las edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación definitiva de esta Revisión, y las tendentes a transformar su uso en alguno de los permitidos en esta clase de suelo.

### 3.9.2.2. ACTIVIDADES PROHIBIDAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE DE TIPO COMUN:

También con carácter general, se prohíben las siguientes actividades:

-La realización de actividades constructivas o transformadoras del medio, a excepción de las estrictamente necesarias para el aprovechamiento de sus recursos, compatibles con el mantenimiento de las características y valores de aquéllos, y cuya superficie no supere el 1 % de la de la explotación.

-La construcción de viviendas no vinculadas directamente a la explotación agraria.

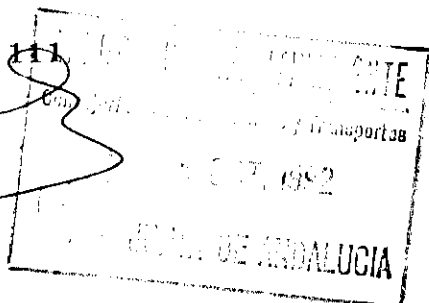
-La instalación de vallas y anuncios publicitarios, excepto los estrictamente necesarios para las actividades de carácter local que no supongan un deterioro del paisaje.

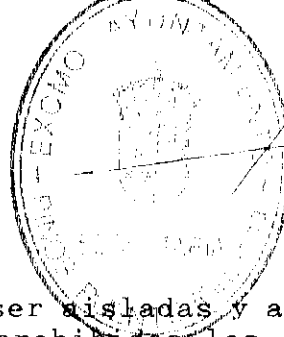
-La localización de vertederos y depósitos de chatarra.

-La tala o eliminación de masas forestales y especies vegetales autóctonas, que no supongan un régimen de explotación regular que asegure el mantenimiento de la cubierta forestal.

### 3.9.2.3. CONDICIONES DE LA EDIFICACION EN EL SUELO NO URBANIZABLE COMUN:

Se aplicarán las siguientes Normas generales para la edificación en el suelo no urbanizable común, sin perjuicio de la Normativa específica de Protección:





-Las construcciones deberán ser aisladas y adecuadas a su carácter rural, quedando prohibidas las tipologías edificatorias propias de las zonas urbanas.

-La altura máxima permitida será de 2 plantas o 7 m.

-La edificación se retranqueará obligatoriamente:

- Del borde de autopistas y autovías: 50 m.
- Del borde de carreteras nacionales: 25 m.
- Del borde de carretera local-comarcal: 18 m.
- Del eje de los caminos: 10 m.
- De los linderos: 8 m.

-Las parcelas mínimas serán:

- En regadío: 5.000 m<sup>2</sup>
- En seco: 10.000 m<sup>2</sup>

-La ocupación máxima de la parcela será:

- En regadío: 5 %
- en seco: 2,5 %

-La edificabilidad será:

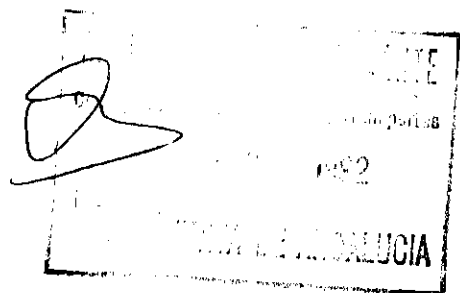
- En regadío: 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- En seco: 0,025 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

-Las instalaciones exclusivamente agropecuarias (por ejemplo secaderos de tabaco) podrán edificarse en parcelas inferiores a la mínima, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo y del organismo agrario competente, cumpliendo las siguientes condiciones:

-Las dimensiones de la edificación serán inferiores a 10x20 m.

-Sus características tipológicas serán las tradicionales en este tipo de construcciones, con cerramientos de celosía a base de materiales cerámicos, y cubierta de teja árabe.

-Su espacio interior deberá ser totalmente diáfano, sin tabiquerías ni cerramientos de ningún tipo.





27 MAYO 1993

-Las instalaciones que se autoricen a lo largo de las carreteras para servicio de las mismas cumplirán las siguientes condiciones:

-La línea de edificación se retranqueará del borde de la carretera:

- 50 m en autopistas y autovías.
- 25 m en carreteras nacionales.
- 18 m en carreteras locales.

-La parcela mínima será de 2.500 m<sup>2</sup>.

-La ocupación máxima será del 10 %

-La edificabilidad será de 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

-La altura máxima será de 2 plantas o 7 m.

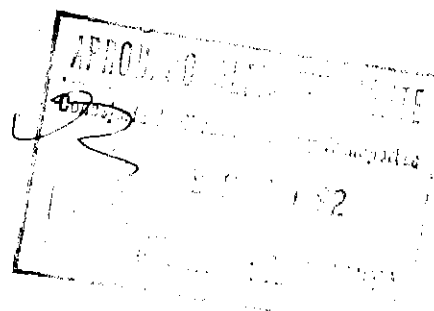
-El vallado de las parcelas en esta clase de suelo se permitirá siempre que se construya a base de telas metálicas transparentes, apoyadas en postes metálicos, de hormigón o madera hincados en el terreno, sin cimiento de obra. Sólo se permitirán barreras visuales vegetales.

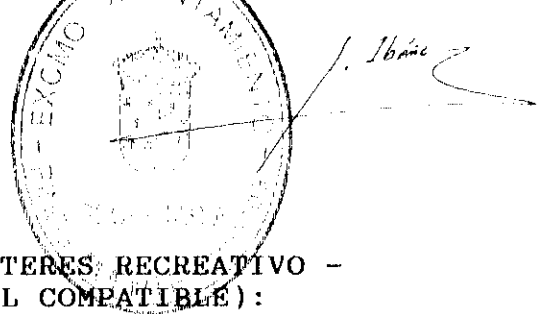
### 3.9.3. DEFINICION DE NUCLEO DE POBLACION:

A. los efectos de lo previsto en los artículos 85 y 86 de la Ley del Suelo, se considerará núcleo de población la agrupación de más de tres edificaciones destinadas a vivienda o a otros usos, en parcelas distintas y contiguas, que disten entre sí menos de 100 m; o de más de tres viviendas en la misma parcela, que disten entre sí menos de 100 m. En ambos casos, se considerará que existe riesgo de formación de núcleo de población si la distancia al límite más cercano de suelo urbano o urbanizable es menor de 2 km.

### 3.9.4. CONDICIONES DEL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO:

En las áreas protegidas por el Plan Especial del Medio Físico de la Provincia de Granada, regirán, además de las Normas Generales contenidas en el Título II de dicho Plan y de lo establecido con carácter general en estas Normas para el suelo no urbanizable común, las siguientes condiciones:





**3.9.4.1. ESPACIOS FORESTALES DE INTERÉS RECREATIVO - SIERRA ELVIRA (PROTECCION ESPECIAL COMPATIBLE):**

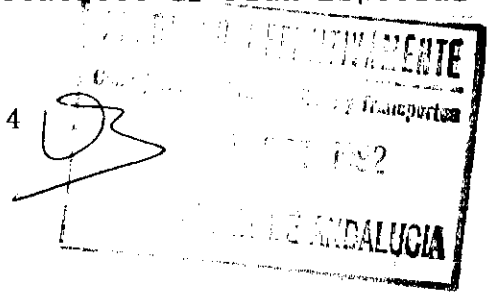
1. Se han calificado como tales a aquellos espacios forestales, en general repoblaciones, que por su localización cumplen un papel destacado como áreas de ocio y recreo extensivo. Suelen presentar una utilización pública tradicional, y comportar interesantes valores paisajísticos y ambientales.

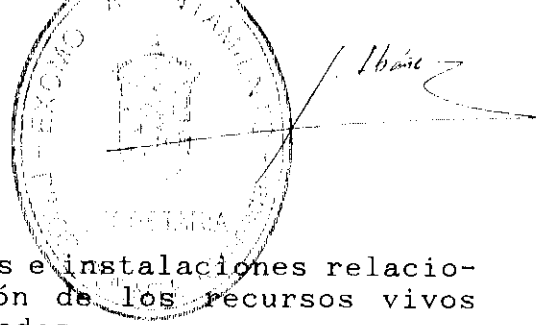
2. En estos espacios se prohíbe:

- a. La tala de árboles que implique transformación del uso forestal del suelo.
- b. Las instalaciones de primera transformación de productos agrarios, invernaderos, instalaciones ganaderas y piscifactorías.
- c. Las actuaciones relacionadas con las actividades extractivas y construcciones anexas.
- d. Los vertederos de residuos sólidos urbanos, industriales y mineros.
- e. Las construcciones e instalaciones industriales de cualquier tipo.
- f. Las viviendas no ligadas a la explotación de los recursos primarios o de guardería.
- g. Los parques de atracciones y las construcciones hoteleras de nueva planta.
- h. Las construcciones y edificaciones públicas singulares, excepto centros de educación ligados al medio.
- i. La localización de soportes de publicidad exterior e imágenes y símbolos conmemorativos, excepto aquéllos vinculados al uso recreativo público de estos espacios.
- j. Aeropuertos y helipuertos, e instalaciones vinculadas al Sistema General de telecomunicaciones.

3. Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso establece el Plan Especial del Medio Físico, los siguientes:

114





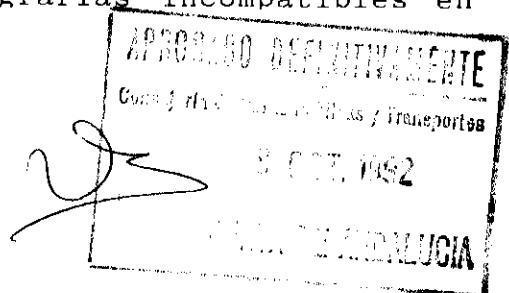
- a. Las actividades, obras e instalaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos excepto los antes señalados.
- b. Las adecuaciones naturalísticas y recreativas y los Parques Rurales de acuerdo con lo dispuesto en la Norma 26 del P.E.
- c. Los campamentos de turismo, albergues de carácter social e instalaciones deportivas aisladas con las limitaciones y requisitos establecidos en la Norma 38 de dicho Plan.
- d. Las instalaciones de restauración.
- e. Los usos turísticos y recreativos que se apoyan sobre edificaciones legales existentes previo Estudio de Impacto Ambiental.
- f. La vivienda familiar ligada a la explotación de los recursos primarios o de guardería en las condiciones establecidas en la Norma 38.3.h. del Plan y en las presentes Normas.
- g. Las actuaciones de carácter infraestructural se consideran usos excepcionales autorizables cuando se demuestre la ineludible necesidad de su localización en estas zonas, y siempre de acuerdo a lo establecido en la Norma 23 del Plan Especial. En cualquier caso será preceptible la redacción previa de un Estudio de Impacto Ambiental.

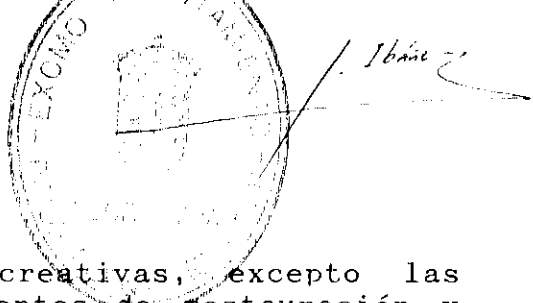
**3.9.4.2. PAISAJES AGRARIOS SINGULARES - VEGA DE LOJA, HUETOR TAJAR Y LACHAR (PROTECCION ESPECIAL COMPATIBLE):**

1. Se entiende por tales aquellos espacios que presentan una notable singularidad productiva, condicionada por determinantes geográficos y/o por el mantenimiento de estructuras tradicionales de interés social y ambiental.

2. En estos espacios se prohíbe:

- a. Las actuaciones de extracción de áridos y arenas, mineras, instalaciones e infraestructuras anexas.
- b. Las industrias no agrarias incompatibles en medio urbano.





c. Las actividades recreativas, excepto las instalaciones no permanentes de restauración y aquéllas otras que resulten compatibles y apoyadas en las edificaciones legalizadas existentes.

d. Construcciones y edificaciones públicas ligadas a la sanidad y a la defensa.

e. Los vertederos de residuos sólidos urbanos, industriales y mineros.

f. Las instalaciones de entretenimiento de las obras públicas, aeropuertos y helipuertos.

g. Las imágenes y símbolos conmemorativos y las instalaciones de publicidad exterior.

3. Se consideran usos compatibles, de acuerdo con la regulación que en cada caso hace el Plan Especial del Medio Físico, los siguientes:

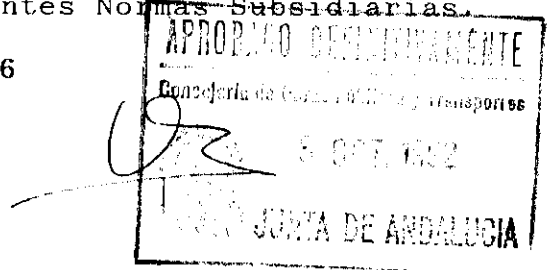
a. Todas las actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos. Cuando se trate de tala de árboles para la transformación de uso, obras de desmonte y aterrazamientos, instalaciones agrarias de primera transformación y vertederos de residuos sólidos agrarios, será requisito imprescindible la redacción de un Estudio de Impacto Ambiental.

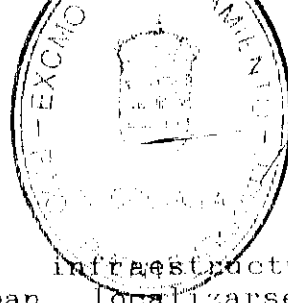
b. Las instalaciones industriales ligadas a los recursos agrarios y sus respectivas infraestructuras de servicios.

c. Las adecuaciones naturalísticas, las instalaciones de restauración no permanentes y usos turísticos recreativos en edificaciones existentes.

d. Edificios públicos singulares vinculados a actividades educativas especiales relacionadas con el medio y la producción agraria, cuyo Proyecto deberá incorporar el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

e. Los usos residenciales ligados a la explotación de los recursos primarios, el entretenimiento de la obra pública y la guardería de edificaciones y complejos situados en el medio rural, en las condiciones establecidas en la Norma 38.3.h. del Plan, y en las presentes Normas Subsidiarias.





*Ibáñez*

f. Las redes infraestructurales que necesariamente deban localizarse en estos espacios, de acuerdo con lo dispuesto en la Norma 23 del Plan. En cualquier caso será preceptiva la redacción de un Estudio de Impacto Ambiental.

**3.9.4.3. VEGA DE GRANADA (PROTECCION CAUTELAR):**

En el ámbito definido como Vega de Granada, delimitado en la documentación gráfica, serán de aplicación las Normas que a continuación se establecen con carácter cautelar y transitorio.

Dicho régimen de protección se prolongará temporalmente hasta la aprobación del Plan Especial de Conservación y Mejora del Medio Rural de la Vega de Granada, previsto en el Programa de Actuación del Plan, y que fijará la ordenación y regulación de usos del suelo no urbanizable en orden a conservar su excepcional valor productivo y paisajístico.

El Ayuntamiento de Pinos Puente podrá promover la redacción de dicho Plan Especial de Conservación y Mejora del medio rural de la parte de Vega de Granada comprendida en su término municipal, con los mismos objetivos y determinaciones.

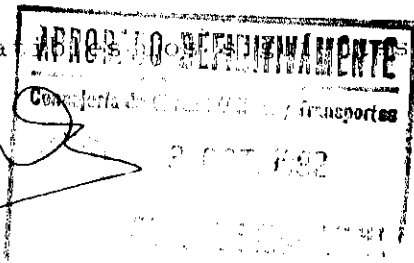
La delimitación de este espacio podrá ser matizada o modificada a la vista de estudios informativos más precisos que así lo justifiquen.

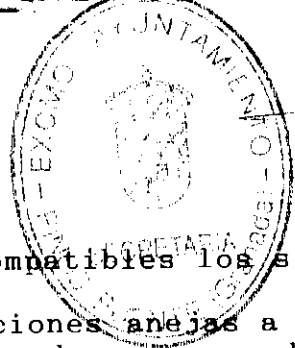
Las Normas de Protección en este ámbito son las referentes a Paisajes Agrarios Singulares, con las siguientes excepciones:

**1. Queda específicamente prohibido:**

- a. Las instalaciones de primera transformación de productos primarios ligados a una o varias explotaciones.
- b. Las construcciones y edificaciones industriales de cualquier naturaleza excepto las incompatibles con el medio urbano que justifiquen en el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental su localización y la repercusión sobre los recursos naturales y paisajísticos de la Vega.
- c. La vivienda familiar aislada destinada a guardería o vigilancia.

**2. Se consideran usos compatibles:**





16/11/82  
7.000.000

2. Se consideran usos compatibles los siguientes:

a. Las obras e instalaciones anejas a la explotación agraria, la instalación de invernaderos y las infraestructuras de servicio a la explotación. En estos casos, previamente a la concesión de licencias deberá recabarse Informe de la Comisión Provincial de Urbanismo. Este Informe será asimismo necesario para las instalaciones no permanentes de restauración.

b. La vivienda familiar agraria ligada a la explotación agrícola. La licencia deberá ser denegada cuando se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:

- La explotación a la que esté vinculada se sitúe a menos de 2 km de un núcleo de población.
- La superficie destinada a vivienda supere el 0,5 % del total de la explotación.
- No se demuestre inequívocamente el carácter imprescindible de la vivienda agraria para la atención de las necesidades normales de la explotación.

**3.9.5. MODIFICACION DE DELIMITACION DEL SUELO PROTEGIDO POR EL PLAN ESPECIAL DEL MEDIO FISICO DE GRANADA**

Cualquier actuación que modifique la delimitación del Suelo no Urbanizable Especialmente Protegido, afectado por el Plan Especial del Medio Físico de la Provincia de Granada, deberá ir acompañada de la tramitación, promovida por el Ayuntamiento de Pinos Puente ante la Comisión Provincial de Urbanismo, de una modificación puntual del mencionado Plan Especial.

**3.9.6. PARCELACIONES, SEGREGACIONES O CUALQUIER ACTO DE DIVISION DE FINCAS.**

Las parcelaciones, segregaciones o cualquier acto de división de fincas, requerirán la previa Licencia municipal, y esta se otorgará conforme a:

- Parcelario actual vigente tras la aprobación definitiva de las NN.SS.
- Se considera como unidad mínima de cultivo en este ámbito 5.000 m<sup>2</sup> en zona de regadío y 10.000 m<sup>2</sup> en zona de secano.

Se considera parcelación la segregación o división en lotes de la finca matriz contenida en el parcelario del catastro y que altere la unidad mínima de cultivo considerada para este ámbito.

Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán la concesión de la Licencia municipal para otorgar escrituras o inscribir las nuevas fincas.

118  
APROBADO AYUNTAMIENTO  
Comisión Provincial de Urbanismo  
16/11/82

27 MAYO 1993

**3.10. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE:**

**3.10.1. DELIMITACION DE SECTORES:**

Se han delimitado en las presentes Normas Subsidiarias tres sectores de suelo urbanizable, atendiendo a su aptitud para ser urbanizado, que son los siguientes, con indicación de sus usos genéricos y pormenorizados:

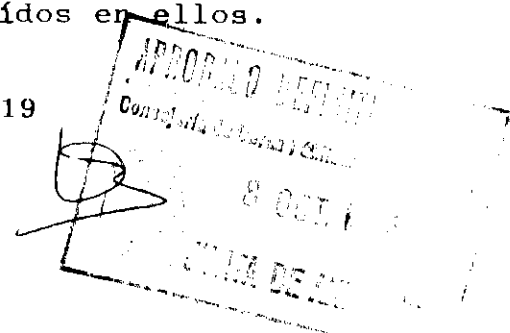
- SECTOR 1: POLIGONO INDUSTRIAL EN PINOS PUENTE.  
Uso Genérico: INDUSTRIAL.  
Uso pormenorizado: POLIGONO INDUSTRIAL
- SECTOR 2: CN-432 - RIO CUBILLAS (PINOS PUENTE)  
Uso Genérico: RESIDENCIAL  
Uso Pormenorizado: VIV. UNIFAMILIAR AISLADA
- SECTOR 3: PAGO BERENGUEL  
Uso Genérico: RESIDENCIAL  
Uso pormenorizado: VIV. UNIFAMILIAR AISLADA.
- SECTOR 4: ZUJAIIRA - CASANUEVA.  
Uso genérico: RESIDENCIAL.  
Uso pormenorizado: VIV. UNIFAMILIAR ADOSADA.
- SECTOR 5: VALDERRUBIO.  
Uso genérico: RESIDENCIAL.  
Uso pormenorizado: VIV. UNIFAMILIAR AISLADA.

**3.10.2. APROVECHAMIENTO TIPO:**

**3.10.2.1. DELIMITACION DEL AREA DE REPARTO:**

Con arreglo a lo establecido en el Artículo 30.3.b. de la Ley de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, se ha establecido una única Area de Reparto para todo el suelo Urbanizable, que engloba los tres sectores y los Sistemas Generales incluidos en ellos.

119





*1/11/82*  
*17/11/82*

**3.10.2.2. CONCEPTO DE APROVECHAMIENTO:**

**a. Aprovechamiento urbanístico** de un terreno es la concesión, prescripción o posibilidad de utilizar un terreno con determinada intensidad de uso urbanístico.

**b. Aprovechamiento real** de un terreno es la superficie edificable en ese terreno que resulte de la aplicación directa de las determinaciones que sobre intensidad de uso establece el planeamiento para ese terreno (art. 17.1.b):

$$ari = ei \times si \text{ (m}^2\text{)}$$

siendo:  $ei$  = edificabilidad (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)  
 $si$  = superficie del terreno.

**c. Aprovechamiento urbanístico lucrativo** de un terreno es el aprovechamiento urbanístico real de ese terreno de carácter privado, homogeneizado o ponderado respecto del uso y tipología edificatoria característicos o predominantes en la zona (arts. 33 y 34).

$$ali = ari \times ci = ei \times si \times ci \text{ (m}^2\text{)}$$

siendo  $ci$  = coeficiente de homogeneización o ponderación relativa del uso de ese terreno al uso y tipología edificatoria característicos tomado como unidad.

**d. Aprovechamiento urbanístico urbanístico lucrativo total** de un área de reparto es la suma de los aprovechamientos lucrativos correspondientes a los terrenos comprendidos en esa área de reparto (art.33.1):

$$AL = \sum ali = \sum ei \times si \times ci$$

**e. Aprovechamiento tipo** de un área de reparto es el aprovechamiento lucrativo total del área de reparto expresado por unidad de superficie del área de reparto:

$$AT = \frac{AL}{S} = \frac{\sum ei \times si \times ci}{S}$$

**APROBADO DEFINITIVAMENTE**  
Consejería de Obras Públicas y Transportes  
*[Signature]*  
8 OCT 1982  
SECRETARÍA DE ECONOMÍA





27 MAYO 1993

siendo S la superficie del área de reparto.

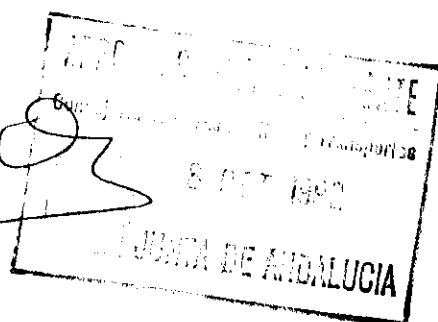
### 3.10.2.3. CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO:

Se ha obtenido para el suelo urbanizable de Pinos Puente un aprovechamiento tipo igual a 0,679 m2 construidos del uso pormenorizado Polígono Industrial.

El cálculo se justifica en las correspondientes fichas.

El uso predominante en el área de reparto es el de Polígono Industrial. Se han tomado los siguientes coeficientes de homogeneización para los distintos usos pormenorizados existentes en el área de reparto:

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA:	1,02 (U.4) 1,17 (U.5)
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA:	1,74 (U.2 y U.5) 2,25 (U.3)
POLIGONO INDUSTRIAL:	1,0
HOTEL Y BALNEARIO	3,0
DEPORTIVO	1,37



121



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

#### 3.11.1. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION.

##### 3.11.1.1. CONCEPTOS GENERALES.

-ZONA: Aquella porción de suelo urbano, delimitada por vías públicas, y constituida por la agregación de manzanas con el mismo uso pormenorizado.

-MANZANA: Mínima porción de suelo urbano delimitada por vías públicas y calificada con un único uso pormenorizado.

-SUELO URBANO CONSOLIDADO: Aquellas zonas en las que la edificación ocupa más de las 2/3 partes de su superficie, y que están dotadas de los servicios urbanos mínimos.

-SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: Aquellas zonas en las que la edificación ocupa una proporción menor, y que carecen de los servicios urbanos mínimos, y que por tanto se integran en Unidades de actuación.

-SOLAR: Aquella porción de suelo urbano consolidado, que tiene señaladas alineaciones y rasantes y da frente a calzada pavimentada y con encintado de aceras.

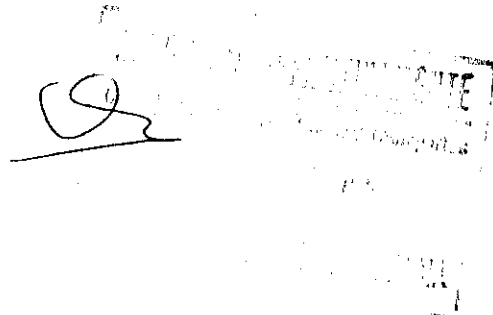
-PARCELA NETA: Parte del solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

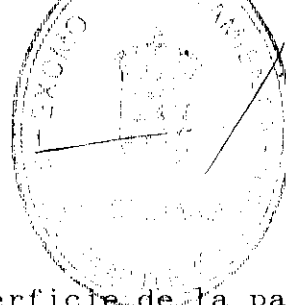
-ALINEACIONES OFICIALES: Las definidas en la documentación gráfica.

-ALINEACIONES EXTERIORES: Los límites entre la parcela edificable y la vía pública.

-ALINEACIONES INTERIORES: Los límites entre el espacio edificado y los espacios libres interiores, definidos por el fondo máximo edificable.

-RETRANQUEO: Espacio libre de edificación situado entre la alineación exterior o los linderos de la parcela y el espacio edificado.





-OCUPACION: Relación entre la superficie de la parcela neta y la ocupada por la edificación, entendiéndose por ésta la comprendida dentro de la proyección horizontal de la edificación sobre la parcela.

-EDIFICABILIDAD: Relación entre la superficie total edificada (excluyendo sótanos y semisótanos, superficies abiertas y no cubiertas y cuerpos volados abiertos) y la superficie neta de la parcela.

-RASANTES OFICIALES: Perfil longitudinal de las vías públicas, con definición de su cota en cada punto.

-ALTURA DE LA EDIFICACION: Número de plantas de la edificación (excluidos sótanos y semisótanos), o distancia en metros desde la rasante de la calle hasta la cara inferior del último forjado, medida en el punto medio de la fachada, en tramos de longitud menor o igual a 10 m.

-ALTURA LIBRE: Distancia vertical entre la cara superior de un forjado y la inferior del siguiente.

-ALTURA DE PISOS: Distancia vertical entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

-SOTANO: Planta cuya altura libre queda enteramente por debajo de la rasante del terreno.

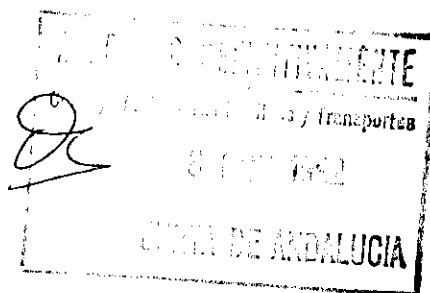
-SEMISOTANO: Planta cuya altura libre no sobresale por encima de la rasante de la calle en ningún punto más de 1 m.

-BALCON: Cuerpo volado respecto de la fachada sin ningún tipo de cerramiento por cualquiera de sus lados.

-CUERPO VOLADO ABIERTO: Cuerpo volado respecto de la fachada cerrado por cualquiera de sus lados con materiales transparentes.

-CUERPO VOLADO CERRADO: Cuerpo volado respecto del plano de fachada cerrado por cualquiera de sus lados con materiales opacos.

123



27 MAYO 1993

### 3.11.1.2.USOS DE LA EDIFICACION. COMPATIBILIDAD DE USOS.

Las presentes Normas contemplan en su ámbito de actuación los siguientes Usos Genéricos correspondientes a las actividades básicas que se desarrollan en el Municipio:

**-RESIDENCIAL:** Se define como el alojamiento, temporal o permanente, de personas no vinculadas institucionalmente.

**-INDUSTRIAL:** Corresponde a las actividades productivas de transformación o almacenaje de materiales y bienes.

**-SERVICIOS E INSTITUCIONES:** corresponde a las actividades relacionadas con servicios de interés público y social, independientemente de su titularidad pública o privada.

Estos Usos Genéricos se subdividen en Usos Pormenorizados, que se definen como la concreción de cada uso genérico en la edificación, con unas determinadas condiciones de ordenación y volumen y tipológicas.

Los Usos pormenorizados contemplados en estas Normas, que se corresponden con las Condiciones Particulares de la Edificación que se definen más adelante, son los siguientes

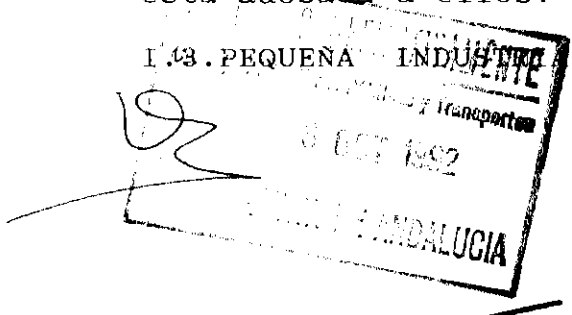
- |                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| <b>-USO GENERICO RESIDENCIAL:</b> | <b>-Residencial Intensivo.</b><br><b>-Residencial Extensivo.</b><br><b>-Vivienda Rural.</b> |
| <b>-USO GENERICO INDUSTRIAL:</b>  | <b>-Polígono Industrial.</b><br><b>-Zona Industrial.</b><br><b>-Industria Urbana.</b>       |

Dentro del uso industrial se distinguen asimismo tres categorías, que se corresponden con los tres usos pormenorizados:

**I.1.INDUSTRIA SINGULAR:** Industria en parcela independiente mayor de 700 m2, sin limitación de potencia instalada.

**I.2.INDUSTRIA COMPATIBLE:** Industria sobre parcela independiente mayor de 100 m2, con potencia inferior a 250 CV si está separada de otros usos, o a 100 CV si está adosada a ellos.

**I.3.PEQUEÑA INDUSTRIAL:** Exenta en edificio (nave)





*Stano*  
 20000000

industrial o entre medianeas, en parcela independiente, o en bajo o semisótano por debajo de otros usos, con potencia máxima instalada inferior a 10 CV.

**-USO GENERICO SERVICIOS E INSTITUCIONES:**

- Religioso.
- Sanitario.
- Educativo.
- Cultural.
- Institucional.
- Comercial.
- Terciario.
- Recreativo/Deportivo.
- Zonas verdes y plazas.
- Cementerio.
- Infraestructuras.

La compatibilidad entre las distintas clases de usos, dentro de cada manzana, se señala en el cuadro siguiente (excepto los usos consolidados que se indican en la documentación gráfica):

USO GENERICO:	RESIDENCIAL	INDUSTRIAL	SERVICIOS
PORMENORIZADO	RI RE VU VR	PI ZI IU	SI
<i>D. urbanismo</i>	RI C C I I	I I C	C
<i>Depositos Urbanos</i>	RE C C I I	I I C	C
<i>Vivi. Urbanas</i>	VU I I C C	I I C	C
<i>Vivi. Rural</i>	VR I I C C	I I C	C
<i>Pol. para indust.</i>	PI I I I I	C C C	C
<i>Zona industrial</i>	ZI I I I I	C C C	C
<i>Industria Urban.</i>	IU C C C C	C C C	C
<i>Servicios y recreo</i>	SI C C C C	C C C	C
CATEGORIAS		I1 I2 I3	

C = uso compatible  
 I = uso incompatible

El uso característico deberá ocupar, como mínimo, el 60 % de la superficie construida de la manzana.

**APROBADO DEFINITIVAMENTE**  
 Concejalía de Obras Públicas y Transportes  
 8 OCT. 1992  
 JUNTA DE ANDALUCIA



11/02  
27 MAYO 1992

**-APROVECHAMIENTO:**

En la medición de la superficie edificada a los efectos de cálculo de edificabilidad, no se incluirán los balcones. Se incluirá el 50 % de la superficie de los cuerpos volados abiertos (miradores) y de las terrazas cerradas por tres de sus lados.

**3.11.1.4.CONDICIONES DE DISEÑO DE LA EDIFICACION:**

**-ALTURA DE PISOS:**

La altura de pisos queda fijada de la siguiente forma:

-Sótanos y semisótanos:	Mínimo	2,50 m
	Máximo	3,00 m
-Plantas bajas:	Mínimo	3,50 m
	Máximo	4,50 m
-Plantas de pisos:	Mínimo	2,85 m
	Máximo	3,50 m

**-RETRANQUEOS:**

No se permitirán los retranqueos respecto de las alineaciones oficiales, salvo en las ordenaciones que se caractericen por este retranqueo.

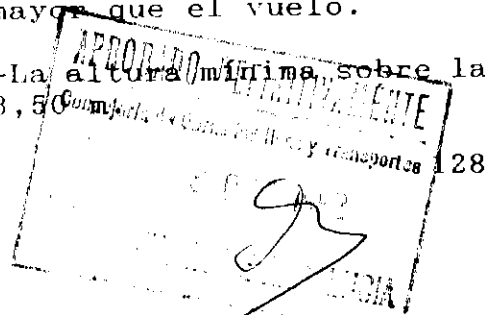
**-CUERPOS VOLADOS:**

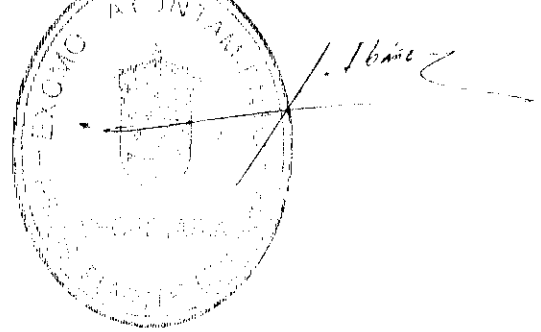
Se permitirán los balcones y cuerpos volados abiertos con las siguientes limitaciones:

-Los cuerpos volados abiertos se permiten en calles de anchura mayor de 6 m, con un vuelo menor de 1 m o el 10 % del ancho de la calle, y una longitud menor del 50 % de la de la fachada, separados del lindero una distancia mayor que el vuelo.

-Los balcones se permiten en calles de anchura mayor de 4 m, con un vuelo menor de 60 cm o el 10 % del ancho de la calle, una longitud de cada tramo menor de 2 m, y una longitud total menor al 50 % de la de la fachada, y separados de sus extremos una distancia mayor que el vuelo.

-La altura mínima sobre la rasante de la acera será de 3,50 m.





**-TRATAMIENTO DE LAS FACHADAS:**

El diseño de las fachadas deberá adecuarse a las características tipológicas tradicionales en Pinos Puente, especialmente en el suelo urbano consolidado. De modo general, se seguirán los siguientes criterios:

- Predominio del color blanco en la terminación de las fachadas.
- Evitación de los materiales cerámicos vistos y de los aplacados en la terminación de fachadas.
- Cubrición preferentemente con cubierta inclinada, acabada con teja árabe.
- Evitación del uso de materiales con brillos metálicos en las carpinterías exteriores.
- Predominio del macizo sobre el vano, y de la dimensión vertical sobre la horizontal en los huecos.

**-TRATAMIENTO DE LOS BAJOS:**

Los bajos de uso distinto al de las plantas altas deberán tratarse de forma unitaria con el resto de la fachada.

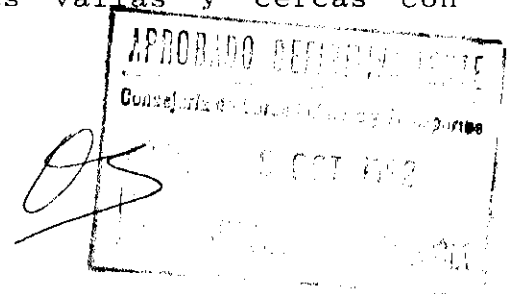
La decoración que se haga de los mismos deberá respetar dicha composición unitaria. Los elementos que sobresalgan de la fachada (marquesinas, letreros, etc.) tendrán las mismas limitaciones que los cuerpos volados abiertos, debiendo quedar a una altura mínima sobre la rasante de la acera de 2,50 m.

**-CERRAMIENTO DE PARCELAS Y SOLARES:**

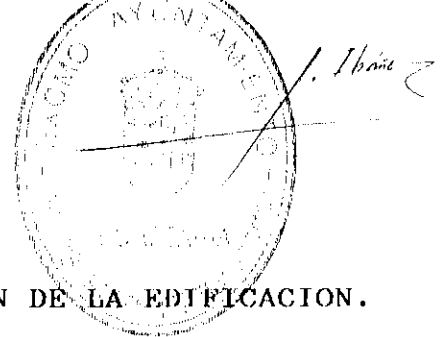
( Los solares sin edificar deberán estar cercados con una valla de 2 m de altura y con garantías de solidez.

En las ordenaciones que exijan el retranqueo de la edificación respecto de las alineaciones oficiales, la valla separadora entre la vía pública y el espacio privado tendrá una altura de 1,20 m, pudiendo completarse hasta los 3 m con un cerramiento transparente (verja metálica, elementos vegetales, etc.).

Se prohíbe el remate de las vallas y cercas con



Modificado



3.11.1.3. CONDICIONES DE VOLUMEN DE LA EDIFICACION.

-ALTURA DE LA EDIFICACION:

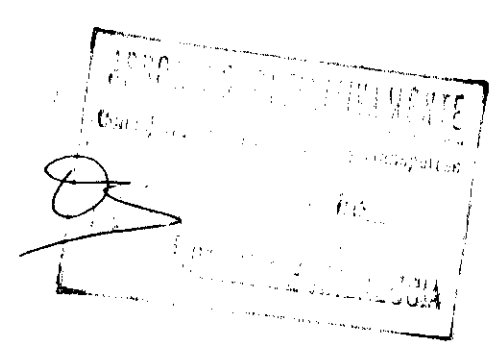
En la altura de las edificaciones se incluirán en cualquier caso los semisótanos que sobresalgan de la rasante del terreno en cualquier punto una altura mayor de 1 m hasta la cara inferior del forjado. También se incluirán las plantas diáfanos.

Por encima de la altura permitida, únicamente podrán edificarse las cubiertas inclinadas, las chimeneas y conductos de ventilación, cajas de escaleras y ascensores, depósitos e instalaciones, de forma que queden dentro de un plano inclinado 45 ° trazado desde la línea de cornisa, y teniendo en cuenta que la línea de cumbrera de la cubierta quede a menos de 3,50 m de altura sobre la cara superior del último forjado.

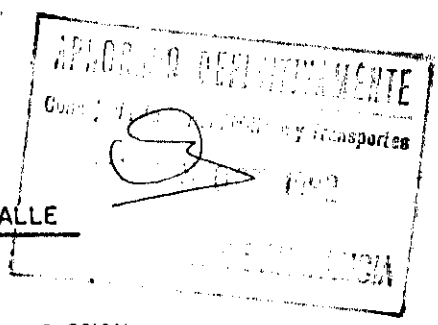
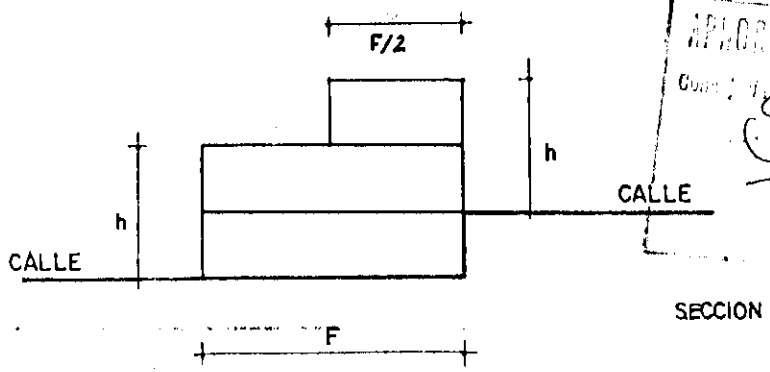
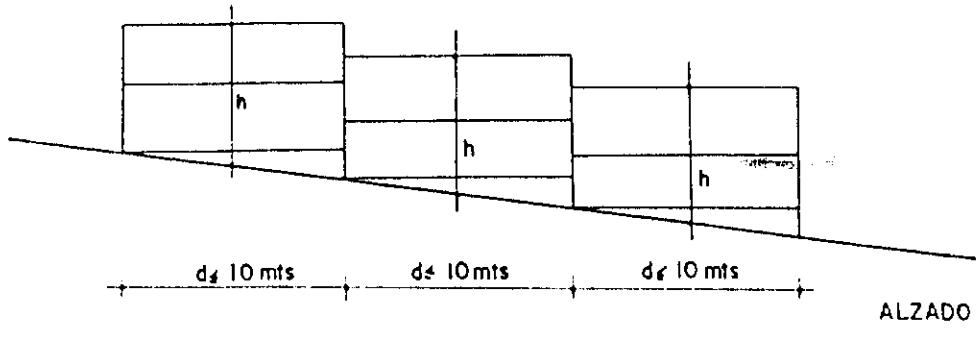
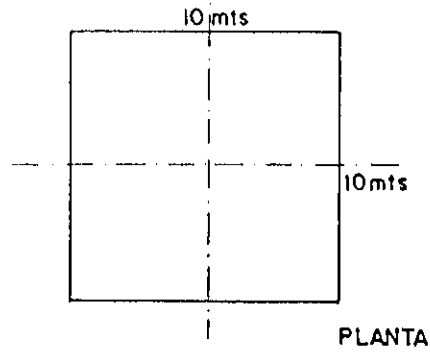
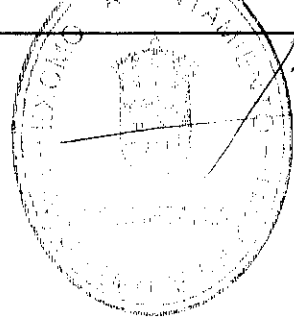
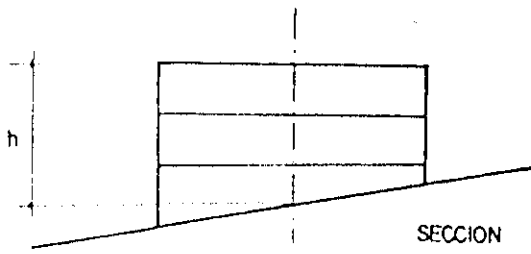
También podrán autorizarse cuerpos edificados abiertos en forma de torreones cuya superficie (incluida la escalera de acceso) sea menor a 25 m<sup>2</sup> o el 50 % de la superficie de la planta inferior.

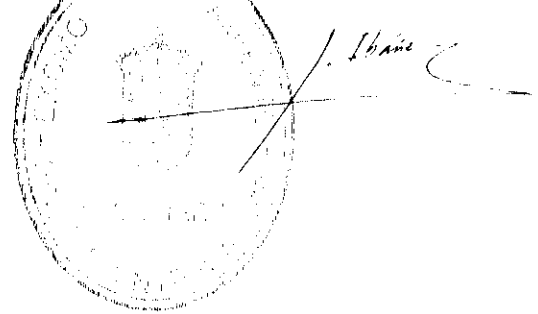
Para medir la altura se seguirán las siguientes reglas:

- La altura se medirá en el punto medio de la fachada, si su longitud es menor de 10 m. Si es mayor, se medirá en tramos de longitud menor de 10 m.
- En calles en pendiente, se aplicará la regla anterior.
- En parcelas en pendiente, la altura correspondiente a la rasante más alta podrá mantenerse en una profundidad menor que el 50 % del fondo edificado.









elementos punzantes o cortantes.

### 3.11.2.CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION. USO RESIDENCIAL:

#### 3.11.2.1.CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS DE LAS VIVIENDAS:

1.Toda vivienda familiar constará como mínimo del siguiente programa:

- Cocina comedor.
- Dormitorio doble.
- Aseo.

Las dimensiones mínimas de las distintas habitaciones serán las siguientes:

-Dormitorio de 1 cama:	6	m2	15	m3
-Dormitorio de 2 camas:	10	m2	25	m3
-Cuarto de estar:	10	m2		
-Cocina:	1,5	m2		
-Cuarto de estar-cocina:	14	m2		
-Aseo:	1,5	m2		
-Pasillo:	0,80	m de anchura.		
-Entrada:	1	m de anchura.		

2.Las distintas habitaciones serán independientes entre sí, de forma que no se utilice como paso un dormitorio.

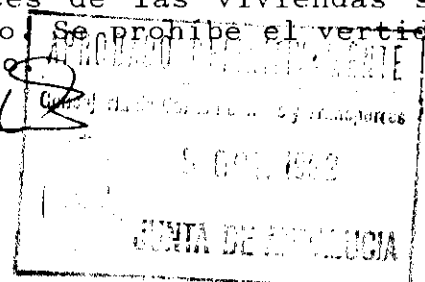
3.Toda pieza habitable tendrá ventilación directa al exterior a través de un hueco de superficie mayor o igual a 1/6 de la superficie de la habitación.

4.Los patios que proporcionen luz y ventilación a las piezas habitables tendrán unas dimensiones tales que permitan inscribir en su perímetro un círculo de 3 m de diámetro.

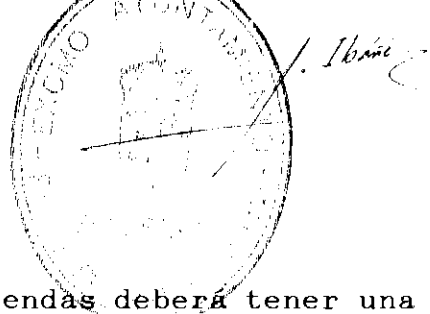
5.Las viviendas situadas en planta baja estarán adecuadamente separadas del terreno mediante una cámara de aire o material aislante e impermeable.

6.No se permite la construcción de viviendas que no tengan como mínimo una fachada enteramente por encima de la rasante de la calle.

7.Las aguas fecales procedentes de las viviendas se verterán a la red de alcantarillado a fosas sépticas en el suelo urbano.



300



8. Todo edificio destinado a viviendas deberá tener una red interior de distribución de agua potable que garantice una dotación mínima de 150 l/hab. y día.

9. Todo edificio destinado a viviendas estará dotado de la correspondiente instalación interior de energía eléctrica, de acuerdo con la reglamentación vigente en la materia.

10. Toda edificación de nueva planta, reforma o ampliación cumplirá con lo exigido en las Normas básicas de la Edificación NBE-CA-81 sobre Condiciones Acústicas en los edificios, NBE-CT-79 sobre Condiciones Térmicas de los edificios, y NBE-CPI-91 sobre Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios.

**3.11.2.2. CONDICIONES DEL USO RESIDENCIAL INTENSIVO (MANZANA CERRADA)**

**DEFINICION:** Edificación entre medianeras, que ocupa la totalidad de la parcela, excepto la superficie necesaria para patios que proporcionen luz y ventilación a los locales habitables.

**UBICACION:** Aquellas zonas de los núcleos urbanos de Pinos Puente y Valderrubio que estén así calificadas en la documentación gráfica.

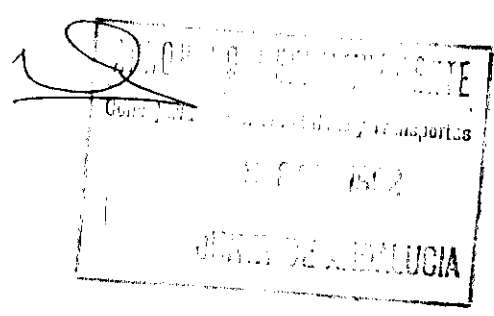
**USO:** El uso característico será el residencial, compatible con otros usos en plantas bajas, según la Normativa de usos..

**FACHADA MINIMA:** 5 m.

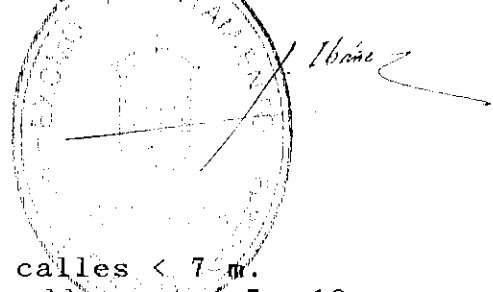
**FONDO MINIMO:** 10 m.

**PARCELA MINIMA:** 100 m<sup>2</sup>, salvo que la parcela catastral existente sea menor y esté incluida en el suelo urbano consolidado, en cuyo caso se admitirá como mínima.

**OCUPACION MAX:** 100 % en planta baja, si su uso es distinto del residencial.  
80 % en el resto de plantas.



*Bien*



**EDIFICABILIDAD:** 1,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en calles < 7 m.  
2,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en calles entre 7 y 12 m.  
3,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en calles > 12 m.

**ALINEACIONES:** A la vía pública, señaladas en la correspondiente documentación grafica.

**ALTURA:** 2 plantas en calles < 7 m.  
3 plantas en calles entre 7 y 12 m.  
4 plantas en calles > 12 m (Real, Eras Bajas y barrio Nuevo).

**VOLADIZOS:** Unicamente se permiten los balcones en las condiciones establecidas en la Normativa.

**3.11.2.3. CONDICIONES DEL USO RESIDENCIAL EXTENSIVO (BLOQUE AISLADO).**

**DEFINICION:** Edificaciones aisladas en altura, alineadas o no con la vía pública y retranqueadas respecto de ella.

**UBICACION:** Aquellas zonas del nucleo de Pinos Puente asi calificadas en la documentación grafica.

**USO:** El uso caracteristico sera el residencial, compatible en planta baja con aquellos que señale la Normativa de usos.

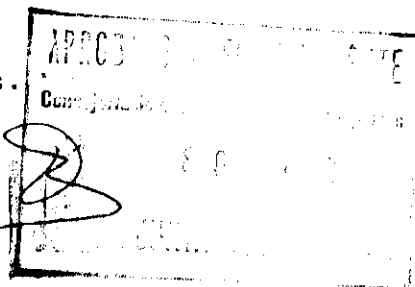
**PARCELA MINIMA:** 200 m<sup>2</sup>, salvo que la parcela catastral existente sea menor y esté incluida en el suelo urbano consolidado, en cuyo caso se admitirá como mínima.

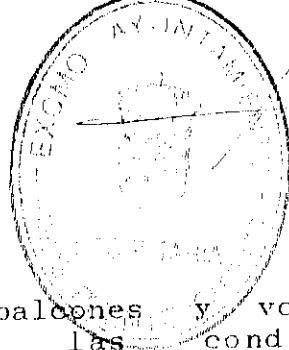
**OCUPACION:** 50 %.

**EDIFICABILIDAD:** 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**ALINEACIONES:** Retranqueo minimo de 3 m desde las alineaciones señaladas en la documentación grafica.

**ALTURA:** Máxima de 4 plantas.





*J. Ibáñez*

**VOLADIZOS:** Se permiten balcones y voladizos abiertos en las condiciones establecidas en la Normativa.

### 3.11.2.4. CONDICIONES DEL USO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR.

**DEFINICION:** Corresponde a las edificaciones destinadas a vivienda con acceso particular y directo desde la vía pública y con espacios libres privados. Se distinguen dos tipos:

— **(AD):** Se trata de las viviendas adosadas o pareadas, unidas entre sí por sus medianeras, y con espacios libres privados en la parte delantera y/o trasera.

— **(AS):** Son las viviendas aisladas dentro de su parcela, retranqueadas respecto de la vía pública por todos sus linderos y rodeadas por tanto de espacios libres privados.

Las unidades básicas calificadas como del tipo AS podrán transformarse en el tipo AD cuando se construyan en una sola promoción, respetando el resto de condiciones de ordenación. Asimismo, dos viviendas aisladas en parcelas contiguas podrán adosarse por sus medianeras cuando se construyan en la misma promoción o exista compromiso notarial de adosarse.

**UBICACION:** En las zonas de los distintos núcleos así calificadas en la correspondiente documentación gráfica, salvo las unidades de actuación urbanística I y II del núcleo de Pinos Puente (6 y 7 de las anteriores Normas), que se regirán por su Ordenanza específica.

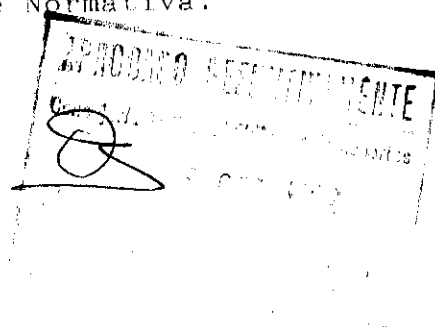
**USO:** El uso característico será el residencial, compatible con otros usos según la correspondiente Normativa.

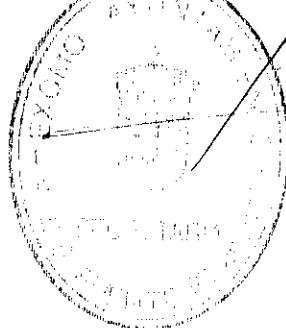
**FACHADA MINIMA:**

AD: 7 m.

AS: 12 m.

133





FONDO MÍNIMO: 10 m.

PARCELA MÍNIMA: AD:100 m<sup>2</sup>.  
AS:200 m<sup>2</sup>.

(Salvo que la parcela catastral en el momento de la aprobación definitiva de estas Normas tenga dimensiones inferiores, y esté incluida en el suelo urbano consolidado).

OCUPACION MAX.: AD: 60 % en ambas plantas.  
80 % en planta baja si el uso es distinto del residencial, o la parcela es inferior a la mínima en el supuesto contemplado en el apartado anterior).  
AS: 50 %

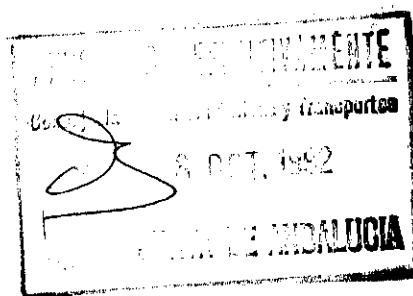
EDIFICABILIDAD: AD:1,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
AS:0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

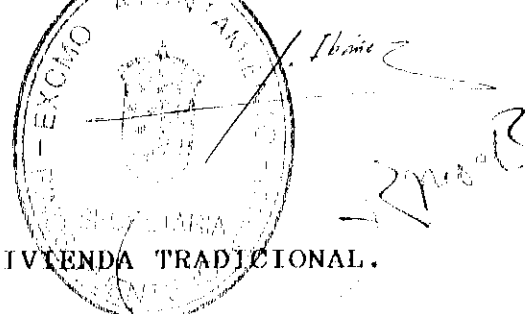
ALINEACIONES: Los cerramientos exteriores de parcela se alinearán con la vía pública, según lo señalado en la documentación gráfica. Las alineaciones interiores de la edificación son libres, siempre que cumplan con los retranqueos mínimos, que son 3 m o la mitad de la altura, desde el fondo de la parcela, en el caso AD, o desde todos los linderos, en el caso AS. En el caso AD se podrán autorizar retranqueos desde la alineación de la calle cuando se solicite para una promoción que ocupe toda una manzana.

ALTURAS: Como máximo dos plantas.

VOLADIZOS: Se permiten balcones y voladizos abiertos en las condiciones establecidas en la Normativa.

134





### 3.11.2.5. CONDICIONES DE LA VIVIENDA TRADICIONAL.

**DEFINICION:** Edificaciones entre medianeras, con fondo edificado equivalente a dos crujías, que puede ocupar la totalidad del fondo de la parcela (variante Doble Crujía) o dejar libre un patio posterior (variante Rural).

**UBICACION:** Aquéllas zonas de los distintos núcleos así calificadas en la documentación gráfica.

**USO:** El uso característico es el residencial, compatible con otros según la Normativa específica de usos, especialmente en la variante Rural.

**FACHADA MINIMA:** 5 m (variante Doble crujía)  
7 m (variante Rural)

**FONDO MINIMO:** 10 m

**PARCELA MINIMA:** Variante Doble crujía: 50 m<sup>2</sup>.  
Variante Rural: 100 m<sup>2</sup>.

(Salvo que la parcela catastral esté incluida en el suelo urbano consolidado y tenga dimensiones menores, en cuyo caso será considerada como mínima).

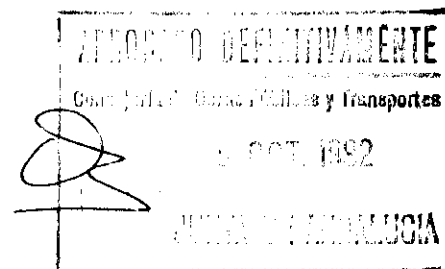
**OCUPACION MAX.:** 60 % en ambas plantas.  
80 % en planta baja si el uso es distinto del residencial, o la parcela es inferior a la mínima en el supuesto contemplado en el apartado anterior).

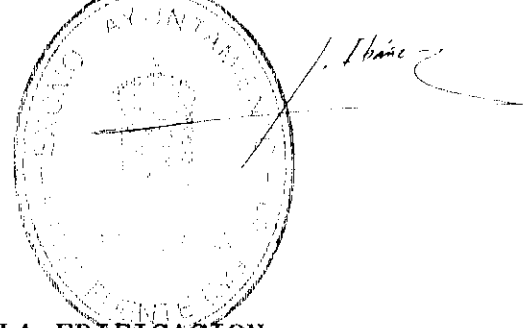
**EDIFICABILIDAD:** 1,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**ALINEACIONES:** La exterior coincidente con la señalada en la documentación gráfica; la interior paralela a ella.

**ALTURA:** 2 plantas.

**VOLADIZOS:** Unicamente se permiten los balcones en las condiciones establecidas en la Normativa.





**3.11.3.CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN.  
USO INDUSTRIAL:**

**3.11.3.1.CONDICIONES DEL USO INDUSTRIAL EN POLIGONO:**

**DEFINICION:** Edificaciones aisladas del tipo "nave".

**UBICACION:** Polígonos industriales de La Molaina y Pinos Puente.

**USO:** El uso característico es el industrial, comprendiendo aquellas actividades de transformación que por sus especiales características, su volumen o su cualidad de molestas e insalubres sean incompatibles con el uso residencial.

En el Polígono Industrial de la Molaina, podrá edificarse una vivienda dentro de cada parcela industrial, para uso de guarda o portero.

**FACHADA MINIMA:** 15 m.

**PARCELA MINIMA:** 700 m2.

**OCUPACION MAX.:** 80 %.  
20 % la planta de piso si existe.

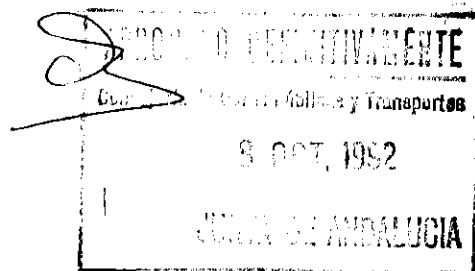
**EDIFICABILIDAD:** 1 m2/m2.

**ALINEACIONES:** Retranqueo: Pinos Puente: 5 m.  
La Molaina: 3 m.

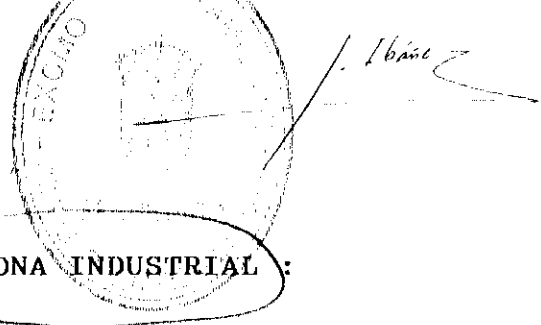
**ALTURA:** De cornisa: mínima 6 m.  
máxima 7,5 m.

De cumbrera: máxima 10,5 m.

Por encima de la altura máxima podrán edificarse aquéllas instalaciones necesarias para el funcionamiento de cada industria concreta, siempre por detrás del plano de fachada.







3.11.3.2.CONDICIONES DEL USO ZONA INDUSTRIAL :

DEFINICION: Edificaciones del tipo "nave", integradas en zonas urbanas con este uso característico, con cierta separación respecto del uso residencial.

UBICACION: Zonas industriales de los distintos núcleos delimitadas en la documentación gráfica.

USO: El uso característico es el Industrial, comprendiendo actividades de almacenaje y actividades de transformación, que sin ser especialmente molestas para las viviendas, sí requieren una cierta separación (talleres, etc.).

FACHADA MINIMA: 5 m.

FONDO MINIMO: 10 m.

PARCELA MINIMA: 100 m2.

OCUPACION MAX.: 80 %.

EDIFICABILIDAD: 1 m2/m2.

ALINEACIONES: Retranqueo de 3 m respecto de la alineación oficial.

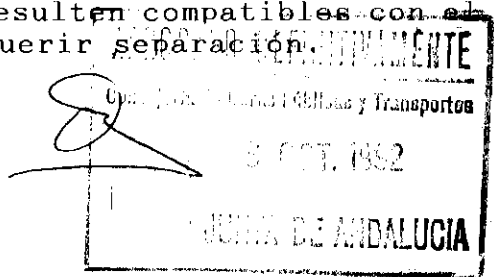
ALTURA: 2 plantas equivalentes a 7 m.

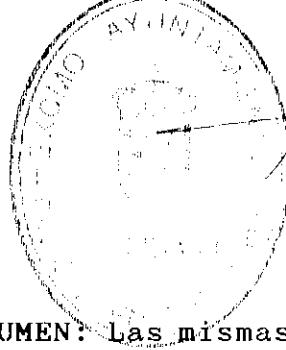
3.11.3.3.CONDICIONES DEL USO INDUSTRIA URBANA:

DEFINICION: Edificaciones integradas en zonas de uso característico residencial, sin separación respecto de las destinadas a dicho uso.

UBICACION: Aquellas zonas de los distintos núcleos urbanos que estén calificadas con un uso pormenorizado compatible con éste.

USO: Actividades de almacenaje o transformación que por sus características y su carencia de molestias para el uso residencial resulten compatibles con el mismo sin requerir separación.





**CONDICIONES DE ORDENACION Y VOLUMEN:** Las mismas que las del uso característico de la zona donde se integren.

**3.11.4.CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION.  
USO SERVICIOS E INSTITUCIONES:**

**DEFINICION:** Edificaciones destinadas a usos de interés público y social, necesarias para el funcionamiento de la comunidad, independientemente de su titularidad pública o privada.

**UBICACION:** Parcelas y edificios así calificados en la documentación gráfica, integrados en unidades básicas del mismo o distinto uso.

**USO:** El uso característico puede ser:

- Religioso.
- Sanitario/Asistencial.
- Educativo.
- Deportivo/Recreativo.
- Cultural.
- Administrativo.
- Comercial.
- Terciario.
- Infraestructuras.
- Zonas verdes y espacios libres.
- Cementerio.

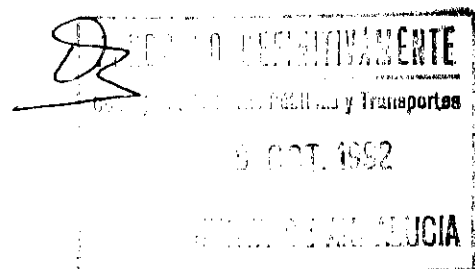
Las edificaciones y parcelas así calificadas en la documentación gráfica e integradas en unidades básicas calificadas con otro uso, se adaptarán a las condiciones de ordenación y volumen del uso característico.

Cuando formen parte de unidades básicas calificadas en su totalidad con este uso, cumplirán las siguientes condiciones de ordenación y volumen:

**PARCELA MINIMA:** 200 m<sup>2</sup>.

**OCUPACION MAX:** 50 %.

138



*16/11/52*

**EDIFICABILIDAD:** 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. (0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para los usos Recreativo/Deportivo, Zonas verdes y Espacios libres, y Cementerio)

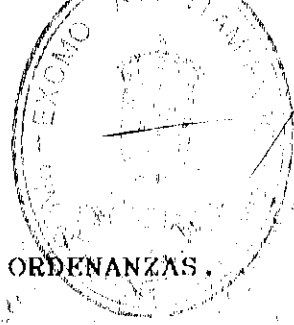
**ALINEACIONES:** Retranqueo de 3 m a la alineación señalada en la documentación gráfica.

**ALTURA:** 3 plantas.

**VOLADIZOS:** Se permiten balcones y cuerpos volados abiertos en las condiciones establecidas en la Normativa.

*Q*

**APROBADO DEFINITIVAMENTE**  
Comisión de Urbanismo y Transportes  
8 OCT. 1952  
SECRETARÍA DE URBANISMO



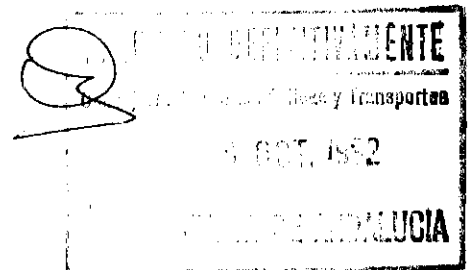
CUADRO RESUMEN DE ORDENANZAS.

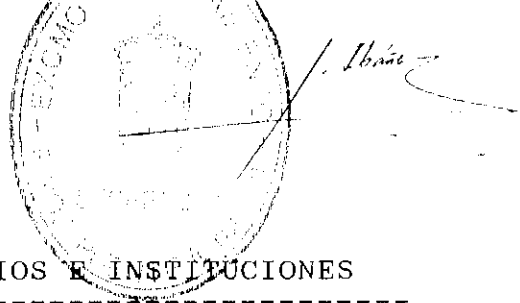
USO GENERICO: RESIDENCIAL

	PORMENORIZADO:					
	RI	RE	AD	AS	DC	VR
Fachada mínima (m)	5	-	7	12	5	7
Fondo mínimo (m)	10	-	10	10	10	10
Parcela mínima (m2)	100	200	100	200	50	100
Ocupación máxima pl.baja(%)	100	50	80	50	80	80
Ocupación máx.resto plantas	80	50	60	50	60	60
Edificabilidad (m2/m2)	1,8 2,6 3,4	2	1,4	0,75	1,4	1,4
Altura máxima (plantas)	2 3 4	4	2	2	2	2

USO GENERICO: INDUSTRIAL

	PORMENORIZADO:		
	PI	ZI	IU
Fachada mínima (m)	15	5	-
Fondo mínimo (m)	-	10	-
Parcela mínima (m2)	700	100	-
Ocupación máxima pl.baja (%)	80	80	-
Ocupación máxima pl.piso(%)	20	-	-
Edificabilidad (m2/m2)	1	1	-
Altura máxima	7,5 m	2 pl.-	-





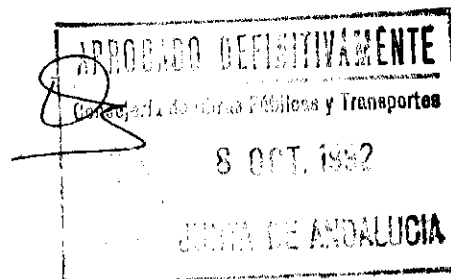
USO GENERICO: SERVICIOS E INSTITUCIONES

PORMENORIZADO: SI

=====

Fachada mínima (m)	-
Fondo mínimo (m)	-
Parcela mínima (m2)	200
Ocupación máxima (%)	50
Edificabilidad (m2/m2)	1
Altura máxima (plantas)	3

(Sin perjuicio de las excepciones que se contemplan en las Ordenanzas)



27 MAYO 1993

### 3.11.5.- NORMAS GENERALES DE URBANIZACION:

El objeto de estas Normas de urbanización es establecer las exigencias a tener en cuenta para la redacción de los Proyectos de Urbanización, necesarios para la ejecución de los Planes Parciales o el desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística, en lo que se refiere a:

- Abastecimiento de aguas.
- Saneamiento.
- Energía eléctrica y alumbrado público.
- Pavimentación.
- Plantaciones.
- Tratamiento de residuos.

Asímismo, en ellas se definen los criterios que se deben seguir para el trazado de la red general de saneamiento del municipio y su depuración.

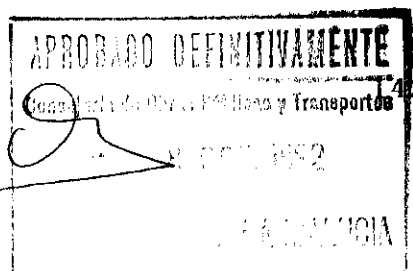
#### 3.11.5.1.- ABASTECIMIENTO DE AGUAS:

La dotación de agua potable no será nunca inferior a 400 litros por habitante, cuyo número previsto se calculará en función de los volúmenes edificables previstos y tipo de edificaciones proyectadas. Se entiende por agua potable aquella que cumple las condiciones de potabilidad previstas por la Jefatura Provincial de Sanidad, que deberá controlar el análisis químico y bacteriológico de las aguas.

En las zonas en que sean previsibles mayores consumos, debido a la existencia de industrias, riegos, piscinas u otros usos, se proveerá la dotación de la cantidad de agua que sea necesaria justificadamente por las características de la ordenación prevista.

Será preciso justificar documentalmente la disponibilidad de caudal suficiente, bien sea procedente de la red municipal, de manantial o de pozo, y deberán establecerse claramente los sistemas de captación y distribución.

La capacidad mínima de los depósitos se calculará para el consumo total de dos días. La presión mínima en el punto más desfavorable de la red será de 1 atmósfera.





27 MAYO 1993

Se proyectarán bocas de incendio, derivadas de la red general del sector, con una separación máxima entre sí de 200 m.

Igualmente se dispondrán bocas de riego en aquellos lugares en que la existencia de parques o jardines de uso público así lo aconseje.

Las conducciones y demás elementos de la red de abastecimiento de agua se situarán, cuando sea posible, bajo viales y espacios libres que no hayan de soportar regularmente el tráfico rodado, como las aceras. El trazado de la red y las características de los materiales a emplear en su montaje se ajustarán a los criterios que adopte la Empresa explotadora del servicio de abastecimiento, y en su ejecución se tendrán en cuenta las Normas Tecnológicas de la Edificación correspondientes.

### 3.11.5.2.- SANEAMIENTO:

La evacuación de aguas residuales se efectuará normalmente mediante una red de alcantarillado, adecuada a la zona a la que ha de servir, y con el sistema (separativo o unitario) más adecuado a las características del terreno. El caudal de cálculo para el dimensionamiento de la red será el mismo que el empleado para el abastecimiento de agua, deduciendo la prevista para riego y añadiendo las aguas pluviales, en el caso de emplear sistema unitario.

Se adoptará una velocidad mínima admisible de 1 m/sg a sección llena, y 0,60 m/sg a sección parcialmente llena (tiempo seco). La velocidad máxima será de 3 m/sg.

La pendiente mínima de las conducciones será de 0,5 %.

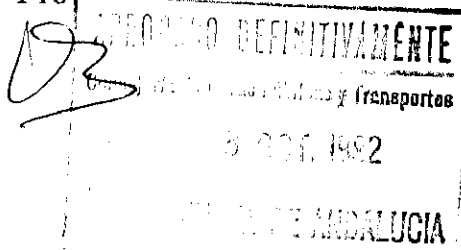
La sección mínima de la red de alcantarillado será de 40 cm de diámetro, y la de las acometidas a parcelas de 25 cm.

Los imbornales de recogida de aguas pluviales serán sinfónicos y registrables. Se situarán en los puntos bajos, y en alineaciones rectas distarán como máximo 40 m.

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

Dispondrán de los correspondientes registros en los puntos de confluencia o cambio de dirección, a distancias

143



menores de 50 m. Asimismo, existirán cámaras de descarga automáticas en las cabeceras de la red.

Cuando el vertido de las aguas residuales se realice a arroyo o vaguada, se hará previo paso por estación depuradora. No se permitirá el vertido de aguas residuales a cauces normalmente secos, debiendo adoptarse las soluciones técnicamente idóneas para evitar el estancamiento de las aguas y su consiguiente putrefacción.

Se prohíben las fosas sépticas con carácter general.

Toda industria con vertido de grasas, productos semisólidos, o cualesquiera otros que puedan entorpecer el normal funcionamiento de las redes generales de saneamiento, deberá proceder al tratamiento de sus aguas residuales previamente a su vertido a la red. El trazado y tipo de la red proyectada, así como las características de los materiales a emplear, se atenderán a los criterios que adopte la empresa explotadora del servicio, y en su ejecución se tendrán en cuenta las Normas Tecnológicas de la Edificación correspondientes.

### 3.11.5.3.- ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO:

Esta instalación incluye, además de la transformación y distribución de energía eléctrica, la implantación del alumbrado público. Estas instalaciones se atenderán a los Reglamentos Electrotécnicos para Baja Tensión (Decreto 2.413/1973) y para alta tensión (Decreto 3.151/1968), así como el Reglamento sobre acometidas de electricidad (Real Decreto 2.949/1982), demás disposiciones vigentes, y las normas particulares de la Compañía suministradora.

El cálculo de la red de distribución de energía eléctrica se hará de acuerdo con las siguientes dotaciones mínimas para los distintos usos:

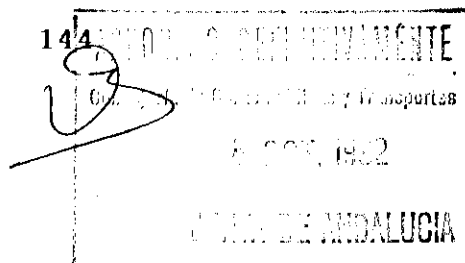
#### VIVIENDAS:

- En ordenaciones de nivel económico medio: 60 w/hb.
- En ordenaciones de nivel económico alto: 70 w/hb.

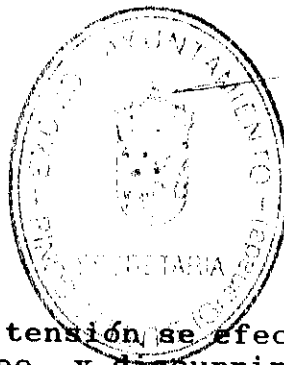
LOCALES COMERCIALES: 100 w/m<sup>2</sup>

EQUIPAMIENTO DOCENTE: 500 w/pl.

EQUIPAMIENTO SOCIAL: 30 w/m<sup>2</sup>







*Ibañeta*  
27 MAYO 1993

EQUIPAMIENTO DEPORTIVO:

50 w/m<sup>2</sup>

La distribución en baja tensión se efectuará a 380/220 v. El tendido será subterráneo, y discurrirá bajo espacios libres de uso público, preferentemente por aquéllos por los que habitualmente no exista tráfico rodado.

Para el cálculo del alumbrado público se considerarán los siguientes parámetros:

Iluminación horizontal media:	15-25 lux (según características de la vía)
Uniformidad global:	0,4
Uniformidad longitudinal:	0,5
Deslumbramiento:	5

El tipo de luminarias, fuentes luminosas y sustentaciones serán las que determine el Servicio Municipal correspondiente.

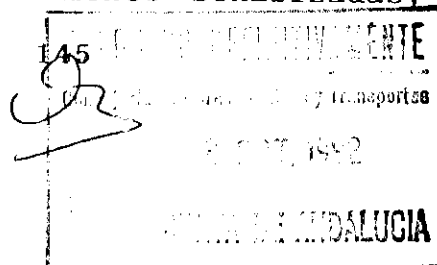
El trazado de la red será subterráneo, bajo espacios libres de uso público, preferentemente aquéllos que no soporten tráfico rodado.

#### 3.11.5.4.- PAVIMENTACION:

Las soluciones constructivas empleadas en la pavimentación de calzadas estarán de acuerdo con el carácter de cada vía en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del tráfico previsto, debiendo emplearse en toda la red viaria el aglomerado asfáltico.

En las aceras, se usará el enlosado natural o artificial, siguiendo la tradición de los materiales utilizados en los distintos núcleos de población, unificando texturas, y excluyendo los terrazos y materiales similares, según los criterios que adopte el Servicio Municipal correspondiente.

Se dispondrán itinerarios con supresión de barreras arquitectónicas, convenientemente señalizadas, según la



Ibáñez  
27 MAYO 1993

normativa al respecto (Decreto 72/1992 de 5 de Mayo, por el que se aprueban las Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía, B.O.J.A. de 23 de Mayo de 1992).

En el diseño de los perfiles transversales de la red viaria, se tendrán en cuenta las siguientes dimensiones mínimas:

Aceras:	1,25 m
Aparcamientos en línea:	2,00 m
Aparcamientos en batería:	5,00 m

La pendiente transversal será del 2 %. Se colocarán bordillos y líneas de agua en el encuentro entre calzada y acera.

#### 3.11.2.6.- PLANTACIONES:

El tratamiento de los espacios libres se hará de acuerdo con su carácter público o privado, y con el uso a que vayan a ser destinados. En cualquier caso será obligatoria la plantación de especies de arbolado autóctonas y tradicionales en la comarca, con el fin de no romper el equilibrio paisajístico y ecológico de la zona, a lo largo de las vías de circulación y espacios libres públicos de nuevo trazado, y en los estacionamientos públicos.

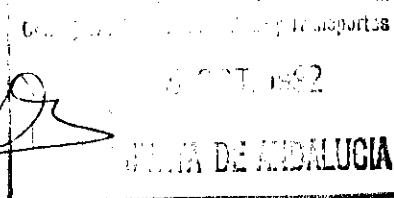
#### 3.11.2.7.- TRATAMIENTO DE RESIDUOS:

Se estudiará el problema de los desperdicios y basuras con la profundidad que merece este aspecto tan fundamental del funcionamiento de las comunidades.

Su aprovechamiento integral, mediante los procesos de clasificación y transformación, constituyen una actividad industrial muy específica, cuyo estudio global es aconsejable.

Para el cálculo de su volumen se tomará como promedio la cantidad de 0,5 kg/hab y día, equivalente en volumen a

146





27 MAYO 1993

1 1.

Se recomienda su recogida en autocamiones adecuados que podrán verter a estaciones de recogida definitivas o intermedias especialmente acondicionadas.

Todas las instalaciones se situarán a una distancia mínima de 2 km del núcleo de población más cercano, y deberán ser recintos vallados y con un acceso controlado.

### 3.11.5.8.- PROPUESTA DE SANEAMIENTO:

Se proponen las siguientes actuaciones sobre la red general de saneamiento del municipio:

**PINOS PUENTE:** -Eliminación de los puntos de vertido al río Cubillas a su paso por el casco urbano. Unificación en un único punto de vertido previo paso por una planta depuradora. Vertido de las unidades de actuación al Oeste del núcleo (nº 11, 12 y 13) y del polígono industrial al río Velillos, previo paso por depuradora prevista en dicho polígono.

**VALDERRUBIO:** -Vertido al río Frailes previo paso por una pequeña estación depuradora.

**ZUJAIRA:** -El vertido que actualmente se hace a un arroyo deberá reconducirse a la red de Casanueva.

**CASANUEVA:** -El vertido de este núcleo al río Frailes, que recoge también el de Ansola, deberá recoger el de Zujaira, y pasar por una estación depuradora.

**TRASMULAS:** -Los vertidos actuales al barranco deberán reconducirse en una red y verter al río Genil previa sedimentación y separación de gruesos.

**FUENSANTA:** -El vertido al arroyo deberá hacerse previa sedimentación y separación de gruesos.

