

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Resolución de 16 de octubre de 2020, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Granada, por la que se dispone la publicación de las Normas Urbanísticas de la revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Huétor Tájar (Granada), aprobadas definitivamente por Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 26 de febrero de 1998.

ANTECEDENTES

La revisión de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal del municipio de Huétor Tájar (Granada), fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 26 de febrero de 1998. Dicho acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Granada núm. 67, de 24 de marzo de 1998, sin incluir la normativa urbanística.

Con fecha 13 de abril 2012 y núm 5241, ha sido inscrito el citado instrumento urbanístico en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos de esta Delegación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

El artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, que regula las bases de régimen local, normativa vigente a fecha de aprobación del documento, preveía la publicación por los ayuntamientos, del texto de los planes urbanísticos en el boletín oficial correspondiente, no produciendo efectos a terceros hasta dicha publicación.

El Tribunal Supremo unificó su criterio en Sentencia 7 de febrero de 1994 (RJ 1994, 1434) en el sentido de que la exigencia de publicación del texto íntegro, del artículo 70.2 de la LBRL, debía entenderse referida a las Normas Urbanísticas de los Planes, y que es de aplicación no sólo a los Planes cuya aprobación definitiva corresponde a los municipios, sino también a los planes urbanísticos aprobados definitivamente por las Comunidades Autónomas, extendiendo el ámbito de aplicación del citado artículo a todo el planeamiento municipal, aun cuando sea aprobado por órgano urbanístico no local.

Con fecha 26 de julio de 2019 la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo requirió al Ayuntamiento de Huétor Tájar para que procediera a la publicación de la normativa urbanística, advirtiéndole que en caso de no realizarla se llevaría a cabo desde la Delegación Territorial. Transcurridos los tres meses otorgados como plazo en el requerimiento no consta que haya procedido dicha publicación.

Por todo lo expuesto anteriormente, y en aras del principio de seguridad jurídica,

R E S U E L V O

Ordenar la publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de las normas urbanísticas de la revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal del municipio de Huétor Tájar (Granada), aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha 26 de febrero de 1998, en los términos que se contiene en el siguiente anexo.

ANEXO 1: NORMATIVA URBANÍSTICA

Granada, 16 de octubre de 2020.- El Delegado, Antonio Jesús Granados García.

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE HUÉTOR - TÁJAR



TITULO I.- NORMAS GENERALES .-

Las presentes Normas, tienen la naturaleza jurídica de NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL de todo el Término Municipal de Huétor Tájar (Granada), con el contenido y alcance atribuido a las mismas por el Texto Refundido de la Ley del Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, en la parte no declarada inconstitucional por la Sentencia de 20 de marzo de 1.997, La Ley 7/1997, de 14 de abril, de Medidas Liberalizadoras de Suelo, Reglamento de Planeamiento Urbanístico y, asimismo, conforme a lo previsto en la Ley de Ordenación del Territorio de Andalucía y Decreto 77/94 de 5 de mayo.

Las Normas Subsidiarias entran en vigor con la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva y tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación, con los efectos que a la misma le atribuye la Legislación del Suelo.

Sin perjuicio de lo establecido legalmente, las Normas Subsidiarias serán revisadas cuando sus previsiones no fuera las adecuadas a las necesidades reales de la comunidad por la aparición de circunstancias no previstas de orden demográfico, económico, de cambio en la normativa legal o de cualquier otro tipo que incidan sustancialmente en las determinaciones sustantivas de las Normas.

Las normas urbanísticas constituyen el documento en que se fijan normativamente, las condiciones a que se han de ajustar todas y cada una de las actuaciones de carácter urbanístico en el término municipal, ya sean de planeamiento, de gestión, de edificación o implantación de actividades o usos, delimitando, en consecuencia, el contenido urbanístico del derecho de propiedad. Junto con los planos de ordenación que las complementan, prevalecen sobre el resto de los documentos.

En el caso de discrepancia entre documentos gráficos y literarios, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo, y cuando lo sea entre documentos gráficos, al de mayor escala sobre el de menor (salvo que del texto se desprendiera una conclusión en sentido contrario).

Cuando la discrepancia sea entre documentos escritos, prevalecerá siempre el texto de las Normas Urbanísticas.

NORMAS URBANÍSTICAS Pág. 1

30 JUN. 1999

APROBACION DEFINITIVA

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE HUÉTOR - TÁJAR



Las determinaciones de las presentes Normas Urbanísticas deben de entenderse como aplicación al Municipio de Huétor Tájar de las determinaciones previstas en el Real Decreto Legislativo 1/92, de 26 de junio, en la parte no declarada inconstitucional, Ley 7/1997, de 14 de abril, la Ley del Suelo de 1.976, los Reglamentos de Planeamiento, Gestión, Disciplina, Reparcelaciones, Registro de Solares, y en general toda la normativa sectorial con incidencia en la ordenación del territorio, en especial, la normativa autonómica de ordenación del territorio, medio ambiente y urbanismo.

Por tanto las presentes Ordenanzas se remiten en bloque a la mencionada normativa, y a la legislación de régimen local y las determinaciones de la Ley 30/92, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico y sus reglamentos de desarrollo, que deberá entenderse por reproducidos aquí.

Conforme a lo previsto en el art. 91 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, la Revisión clasifica el suelo de su término municipal en suelo urbano (consolidado y Unidad de Ejecución), apto para urbanizar y no urbanizable (común o protegido).

ART. 1. - ACTOS SUJETOS A LICENCIA

Están sujetos a previa licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones concurrentes que fueran preceptivas con arreglo a la normativa sectorial, los actos siguientes:

a) De edificación o urbanización.

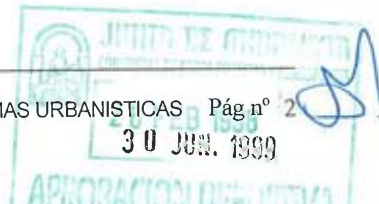
Las obras de nueva planta y las de ampliación, modificación de estructura o aspecto exterior de edificaciones o instalaciones de todo tipo, cualesquiera que sea el promotor de las mismas.

Las obras de modificación de la disposición interior de las edificaciones cualquiera que sea su uso.

Las obras e instalaciones que hayan de realizarse con carácter provisional.

NORMAS URBANISTICAS Pág nº 2

30 JUN. 1999



00179505

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE HUÉTOR - TÁJAR

Las obras contenidas en los proyectos de urbanización.

Los movimientos de tierra tales como desmontes, explotación y terraplenado: salvo que tales actos estén programados y detallados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización de obra ordinaria o de edificación, aprobado o autorizado.

Las obras de instalación de infraestructuras y de servicios públicos.

Las obras de demolición de las edificaciones o instalaciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.

b) De parcelación e implantación de usos.

La primera utilización de los edificios o instalaciones ya sea con carácter permanente o provisional.

El uso del suelo, el vuelo y el subsuelo adscrito a las edificaciones o instalaciones.

Las instalaciones subterráneas destinadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro tipo de uso a que se destine el subsuelo.

La modificación del uso en los edificios e instalaciones en general.

La ocupación o utilización de las edificaciones cuando se realicen obras de ampliación sobre construcciones o instalaciones que cuentan con licencia de primera ocupación.

Las primeras y sucesivas ocupaciones para pequeñas actuaciones edificatorias y usos.

Las segregaciones o agregaciones de parcelas con finalidad urbanística.

Las parcelaciones urbanísticas.

Las divisiones, o segregaciones de parcelas en cualquier clase de suelo.

NORMAS URBANÍSTICAS Pág nº 3

26 FEB 1990
30 JUN. 1990

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE HUÉTOR - TÁJAR



c) Otros:

La tala y abatimiento de árboles que estén situados en zonas de uso y dominio público, en suelo calificado como sistema general o local, o en espacios catalogados o protegidos por el planeamiento urbanístico o legislación sectorial.

Las obras de cercado y cerramiento de solares o parcelas en general, con independencia de la clasificación del suelo.

La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

Los vertidos y emanaciones, ya sean sólidos, líquidos o gaseosos.

En general, cualquier otro acto que imponga modificación del status, urbanístico de la edificación.

ART. 2.- RÉGIMEN GENERAL DE LICENCIAS.

El procedimiento de otorgamiento de licencias se ajustará a lo previsto en la legislación de régimen general, estatal autonómica o local.

A la petición debe acompañarse las autorizaciones preceptivas exigidas por la legislación sectorial.

Para la concesión de la licencia será preceptivo el previo abono de las tasas e impuestos municipales.

La licencia tendrá el siguiente contenido mínimo:

- Especificación de las obras o actividades para las que se otorga.
Identificación del promotor, técnico redactor, director de obra y constructor.

- Plazo máximo para el inicio de las obras, que con carácter general será de 6 meses. Antes de la finalización de este plazo debe formalizarse y comunicarse al Ayuntamiento ACTA DE INICIO en la que se fijarán las alineaciones, el

NORMAS URBANISTICAS Pág nº 4

26 FEB 1998
30 JUN 1999

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE HUÉTOR - TÁJAR

nombramiento del Director Facultativo y la Empresa constructora y cualesquiera otras condiciones de ejecución de los trabajos.



Transcurrido el plazo fijado para la iniciación sin notificar el acta de inicio se instará el expediente de caducidad de licencia.

- Plazo máximo de ejecución de las obras teniendo en cuenta la entidad éstas. Transcurrido dicho plazo sin haberse solicitado la licencia de primera ocupación se incoará el expediente de caducidad de licencia. No obstante, podrá prorrogarse, a instancia del interesado y por causas debidamente justificadas, por un plazo como máximo igual al fijado inicialmente.

- Plazo máximo de interrupción de las obras será el de 6 meses, instándose la caducidad de las mismas si estuvieran paralizadas por más tiempo.

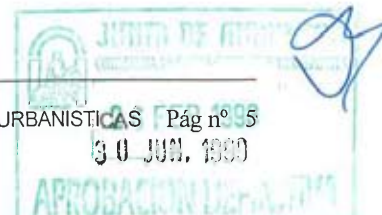
- Condiciones o compromisos a que está sujeto el promotor de la licencia otorgada.

Podrán introducirse en la concesión de la licencia las condiciones que sean procedentes para adecuar al proyecto a las determinaciones del planeamiento. Cuando se conceda licencia a la petición acompañada de proyecto básico habrá de hacerse condicionada a la presentación y conformidad con el proyecto de ejecución. Asimismo, podrá entenderse condicionada a la presentación de fianza para garantizar los servicios municipales o a la urbanización efectiva de la parcela.

El Ayuntamiento exigirá a los peticionarios de licencias que tengan por objeto actividades que pudieran afectar a obras de urbanización municipales, instalaciones o servicios públicos, la prestación de fianza, con carácter previo a la concesión, con el fin de garantizar las posibles reparaciones a que hubiere lugar por desperfectos o pérdidas en el supuesto de que el beneficiario no las realizara a sus expensas en los plazos que se le determinen.

Cuando el solar carezca de alguno de los servicios urbanísticos se exigirá fianza por el importe de las obras que faltasen, que deberá ejecutar el particular a su costa no pudiendo ocuparse la edificación hasta que tales servicios urbanísticos estuviesen efectivamente implantados.

NORMAS URBANÍSTICAS Pág nº 5
30 JUN. 1999



00179505

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE HUÉTOR - TÁJAR

De acuerdo con los artículos 40 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística, exclusivamente podrán otorgarse licencias de obras a terrenos afectados por un Proyecto de Urbanización, cuando la misma se encuentre en el estadio final, y de acuerdo con el ritmo de las obras y la programación de la urbanización se prevea que estará totalmente terminada la etapa correspondiente junto con la edificación, teniendo en cuenta la programación del Proyecto y el plazo máximo de la licencia de edificación.

La constitución, importe, restitución, en su caso, y demás condiciones serán fijadas en cada caso atendiendo a las peculiaridades y naturaleza de la actuación de que se trate.

El expediente de caducidad de licencia irá precedido de previo apercibimiento al interesado para que solicite la prórroga o en su caso formule las alegaciones que estime oportunas. Una vez que el incumplimiento sea imputable al interesado se caducará la licencia.

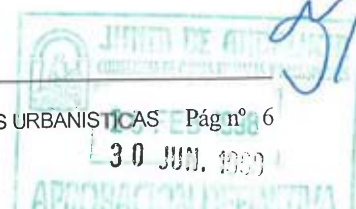
Cuando la edificación se vaya a destinar a los usos específicos previstos en la Ley Andaluza de Protección Ambiental y sus reglamentos, o en general, aquellos previstos en la normativa sectorial, con carácter previo habrá de otorgarse la licencia de apertura.

Los titulares de las licencias están obligados a facilitar la información que le sea solicitada y a franquear la entrada de los Agentes Municipales para la realización de inspecciones, comprobaciones y actuaciones que sean precisas para el cumplimiento fiel de las determinaciones urbanísticas. A tal efecto, debe tenerse en el lugar de la obra la documentación relativa al proyecto sellado por el Ayuntamiento, la licencia, el acta de inicio junto con la copia del plano relativa a alienaciones y rasantes.



NORMAS URBANÍSTICAS Pág nº 6

30 JUN. 2020



00179505

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE HUÉTOR - TÁJAR



ART. 3.- LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN.

La licencia de primera ocupación verificará que lo edificado se corresponde con la licencia de obras y la ordenación urbanística, y que se han cumplido las condiciones impuestas en la licencia tales como restauración de servicios afectados y el cumplimiento del deber de urbanización simultánea. En el certificado final de obra suscrito por el Técnico/s Director/es de la misma que se adjuntará a la petición de licencia deberá ser comprensivo, en su caso, del cumplimiento de la obligación de urbanización simultánea.

Este documento será imprescindible para la contratación de los servicios de telefonía, agua, gas y electricidad que será independiente para cada edificación debiendo exigirse así por los Empresas Suministradoras de acuerdo con el Decreto 283/87 de 25 de noviembre. Asimismo, los Notarios y Registradores exigirán la licencia de primera ocupación antes de autorizar las escrituras de obra nueva o de finalización de obra nueva en construcción.

En el supuesto de actuaciones en unidades de ejecución o en general cuando suponga también la cesión de dotaciones locales, debe haberse producido la misma en las condiciones previstas en estas Normas. Será en estos casos también requisito imprescindible que las obras de urbanización correspondientes a la etapa donde se asienta la edificación esté totalmente terminadas y recibidas por el Ayuntamiento.

ART. 4.- LICENCIA DE PARCELACIÓN.

Cualquier división o segregación, y en general cualquier acto de fragmentación de la propiedad ya sea en suelo consolidado, semiconsolidado o incluido en Unidades de Ejecución en terrenos clasificados como suelo urbano está sujeta a la previa obtención de licencia de parcelación. Está tiene a verificar que la segregación efectuada se hace de acuerdo con las parcelas fijadas como mínimas en las correspondientes Ordenanzas.

Las que se soliciten en actuaciones sistemáticas deben referirse al proyecto de compensación o reparcelación debidamente aprobado. Cualquier actuación

NORMAS URBANÍSTICAS Pág nº 7

26 FEB 1998
30 JUL 1999

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE HUÉTOR - TÁJAR



parcelatoria posterior debe notificarse a la Entidad Urbanística Colaboradora a los efectos de subrogación de los nuevos adquirentes en los derechos y obligaciones urbanísticos inherentes al sistema de actuación.

Debe acompañarse a la solicitud la siguiente documentación:

1. Memoria redactada por técnico competente en la que se describan los aspectos materiales y jurídicos de la operación.
2. Identificación registral y catastral de las fincas, con descripción de las fincas iniciales y las resultantes con expresión de sus superficies y localización mediante planimetría referida a la documentación gráfica de estas Normas a escala 1:500, o en su caso a 1:1.000.

ART 5.- TRAMITACIÓN DE LICENCIAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

Se realizará conforme a lo previsto en el art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanístico y en estas Normas Urbanísticas; o en su caso, conforme a lo previsto en el Decreto 77/94, de 5 de abril, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del territorio y Urbanismo.

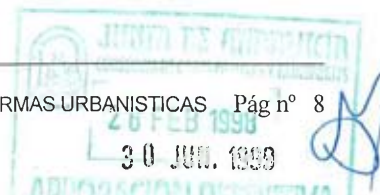
ART.6.- ORDENES DE EJECUCIÓN Y RUINA.

Comienzan estos expedientes por denuncia o por informe de la Policía local en la que se hace constar la ubicación del inmueble, la identificación del propietario, moradores y las personas que pudieran ostentar algún tipo de derecho.

En el caso de que se inicie a instancia de parte, ha acompañarse informe técnico sobre el estado del edificio y la identificación de los moradores y/o titulares de Derechos Reales, y, en su caso, el peligro para los ocupantes y/o la vía pública.

NORMAS URBANISTICAS Pág nº 8

30 JUN. 1999



00179505

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE HUÉTOR - TÁJAR



Iniciado el expediente se solicitará informe de los Servicios Técnicos sobre la situación constructiva, la existencia de peligro para los moradores o la vía pública, las medidas precautorias que proceda realizar, si existen indicios de ruina, y en otro caso las reparaciones que sean necesarias.

Del resultado del informe puede concluirse:

1.- Que la edificación esté en mal estado de conservación sin decretarse la ruina, en cuyo caso habrá de concretarse las medidas a adoptar y el plazo de ejecución de las mismas.

2.- Que esté incurso en las causas de ruina previstas en el art. 247 del TRLS, incoándose el expediente contradictorio de ruina previsto en los artículos 18 y siguientes del Reglamento de Disciplina Urbanística, que puede promover el desalojo de los ocupantes y la audiencia a quienes ostenten algún derecho sobre la edificación tales como propietarios, arrendatarios, usufructuarios y moradores.

Cuya resolución podrá ser la de decretar la demolición parcial cuando la parte afectada por la ruina tenga independencia constructiva; o la declaración de ruina total ordenando su demolición, u ordenar las reparaciones que sean necesarias, o en su caso, declarar la no existencia de ruina decretando el archivo del expediente.

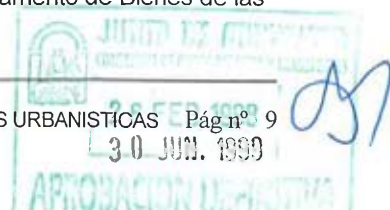
3.- Cuando del informe se demuestre que es urgente la demolición y existe peligro para las personas o bienes, el Alcalde adoptará alguna de las siguientes medidas: Desalojo de los ocupantes, apeos o apuntalamientos y la demolición.

Decretado el cumplimiento de las medidas previstas en el informe y el plazo en el que deben de cumplirse, se instará informe sobre el cumplimiento del mismo y la valoración justificada de las obras necesarias si las mismas no se hubieran realizado por el obligado, iniciándose expediente sancionador y apercibimiento de ejecución subsidiaria de acuerdo con el artículo 88 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

La ejecución subsidiaria podrá realizarse por la brigada municipal de obras bajo la dirección técnica del Ayuntamiento y de igual forma podrá producirse el desahucio administrativo regulado el artículo 12 del Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales.

NORMAS URBANISTICAS Pág nº 9

30 JUN. 1999



00179505

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE HUÉTOR - TÁJAR



La orden de ejecución podrá comprender la cerca de los solares en suelo urbano, o en los terrenos rústicos, por motivos de higiene, ornato o seguridad.

ART. 7.- DISCIPLINA URBANÍSTICA.

Se remite el presente capítulo con carácter general a lo establecido en el Reglamento de Disciplina Urbanística, la Ley 30/92, de 26 de noviembre y el Reglamento para el ejercicio de la potestad sancionadora de 4 de agosto de 1.994.

La incoación y sanción de los procedimientos corresponde al Alcalde, llevando la instrucción la Concejalía de Urbanismo.

Se entiende que una obra no se ajusta a licencia cuando lo efectivamente realizado suponga una extralimitación en la licencia, siempre que lo realmente edificado no sea de un diferente uso o tipología, así, por ejemplo, las infracciones en materia de retranqueos, altura, ocupación, edificabilidad, etc.,

En los demás casos, se entenderá que las obras se están realizando sin licencia.

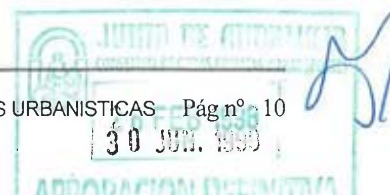
En los supuestos de parcelación urbanística ilegal, o la utilización de edificios o actividades sin previa licencia, o sin ajustarse a sus condiciones, se instará la cesación de la actividad ilegal, otorgando el plazo de dos meses para su legalización, y previa audiencia, se procederá a impedir definitivamente dichos usos, mediante el precinto, desalojo, incautación de maquinaria o materiales, decretando la demolición de las obras que sean incompatibles con el planeamiento.

En todo caso, se instará la anotación preventiva en el Registro de la Propiedad, mediante certificación expedida por el Secretario, de la incoación del expediente sancionador.

ART. 8.- DEL RÉGIMEN DE EXPROPIACIÓN-SANCIÓN.

NORMAS URBANISTICAS Pág nº 10

30 JUN. 2020



00179505

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE HUÉTOR - TÁJAR

En aplicación de lo prevenido en el T.R.S.L., o la normativa que lo sustituya, en el caso de incumplimiento de los plazos, el Ayuntamiento expresamente declara NO APLICABLE al término municipal el Sistema de Expropiación-Sanción.

TITULO II.- NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN.-

CAPITULO 1.- NORMAS REGULADORAS DE LA URBANIZACIÓN.

ART. 9.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

En este Capítulo se establecen las normas que regularán el contenido y características de los Proyectos de Urbanización que se redacten al amparo directo de las Normas Subsidiarias o como desarrollo de los Planes Especiales o Estudios de Detalle.

El presente Capítulo será de aplicación, además, a aquellas obras de urbanización que sean necesarias para dotar a parcelas o edificaciones de los servicios urbanísticos necesarios, tales como apertura de calle, instalaciones de agua y de saneamiento, alumbrado, electricidad, telefonía, etc.

ART.10.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

La finalidad de los Proyectos de Urbanización es llevar a la práctica las determinaciones de las Normas Subsidiarias, en suelo urbano.

Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo y edificación. No podrán modificar en ningún caso las previsiones de las Normas y Planes que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalles exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras. Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo, o de la edificación de los predios afectados por el proyecto, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación de las Normas.



NORMAS URBANISTICAS - Pág nº 11



REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE HUÉTOR - TÁJAR



aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación de las Normas.

ART. 11.- CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Con carácter general, la urbanización una vez finalizada deberá ser conservada por el Ayuntamiento. No obstante, quedarán sujetos los propietarios de terrenos comprendidos en unidades de actuación a la obligación de conservar las obras de urbanización, cuando el planeamiento de desarrollo o estas Normas establezca la necesidad de constituir una Entidad de Conservación de las previstas en el artículo 24 del Reglamento de Gestión Urbanística, o en su caso, la existencia de una "propiedad horizontal tumbada".

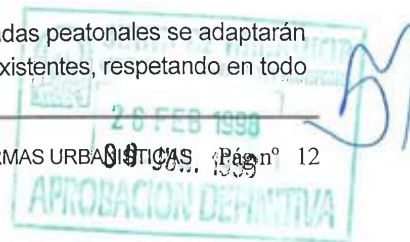
Una vez realizadas las obras de urbanización serán recepcionadas provisionalmente por el Ayuntamiento, estableciéndose un plazo de doce meses de garantía al objeto de subsanar posibles vicios ocultos y/o mala ejecución. Transcurrido este plazo, el Ayuntamiento, si procede, recepcionará las obras definitivamente en los términos legalmente establecidos. A partir de este momento el Ayuntamiento vendrá obligado a su mantenimiento y conservación, salvo concesiones administrativas o convenios, pudiendo exigir los particulares la devolución de las fianzas prestadas.

ART. 12.- CARACTERÍSTICAS Y CONDICIONES DE LOS SERVICIOS URBANÍSTICOS A IMPLANTAR.

Los Proyectos de Urbanización, o los de obras ordinarias, deberán recoger las condiciones señaladas en las normas para cada uno de los servicios a implantar, y los recogidos como usuales por los Colegios Profesionales o los técnicos redactores. El informe municipal deberá expresamente señalar la adecuación de la implantación de estos servicios.

En Suelo Urbano, las vías rodadas y las sendas peatonales se adaptarán a las características del trazado y las edificaciones existentes, respetando en todo

NORMAS URBANÍSTICAS, Pág.º 12



REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE HUÉTOR - TÁJAR



caso las alineaciones que se fijan en los planos de Ordenación y Alineación de las presentes Normas.

Toda vía de nueva apertura será de uso público. En los casos de no estar graficadas en la Ordenanza General, tendrá como mínimo una anchura de 8 metros, incluidos acerados, si es de tráfico rodado, y de 4 metros, si es exclusivamente peatonal.

En caso de tratarse de vías interiores de parcela de uso privado, su anchura mínima será de 5 (cinco) metros.

En los cruces de viales se procurará, en todo momento, que las edificaciones terminen de forma curva o achaflanada al objeto de aumentar la visibilidad.

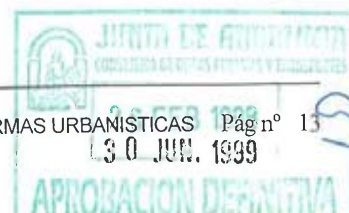
CAPITULO II. NORMAS DE EDIFICACIÓN.-

ART. 13.- SOLAR EDIFICABLE.

A efectos de estas Normas Subsidiarias, tendrán la calificación de Solar las superficies de suelo urbano que reúnan simultáneamente los siguientes requisitos:

- Acceso pavimentado tanto para uso rodado como peatonal.
- Abastecimiento de agua.
- Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado.
- Suministro de energía eléctrica.
- Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.
- Encintado y terminación de aceras.

NORMAS URBANISTICAS Pág nº 13
13.0 JUN. 1999



00179505

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE HUÉTOR - TÁJAR



- Alumbrado público.
- Protección contra incendios.
- Telefonía.

ART. 14.- DEFINICIONES.

A efectos de la aplicación de las Ordenanzas y Normas de edificación, los conceptos indicados se definen en la forma que se indica.

- Alineaciones oficiales.

Son las líneas que se fijan como tales en los planos de alineaciones de estas Normas Subsidiarias o Estudios de Detalle o Planes Especiales que se redacten y que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores, públicos o privados, viales, calles y plazas.

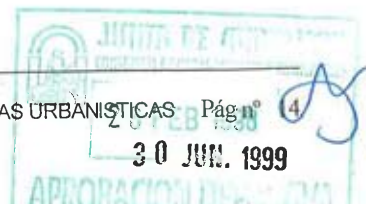
- Rasantes oficiales.

Son los perfiles longitudinales de las vías, calles o plazas definidos en el planeamiento urbanístico, general o de desarrollo, o en su caso, por Proyectos de Urbanización.

- Rasante del terreno.

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

NORMAS URBANÍSTICAS Pág. nº 4
30 JUN. 1999



00179505

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE HUÉTOR - TÁJAR

No obstante, la alteración máxima en parcela individual será de + 0,20 m., en línea de fachada y de + 0,20 m. en línea posterior paralela a fachada. Estos dos puntos conforman una rasante imaginaria que será la rasante oficial del terreno.

- Parcela edificable.

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

- Parcela mínima.

Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones y que reúna los requisitos mínimos de geometría, superficie y edificabilidad especificados para cada zona. Pudiendo ser de actuación (que puede englobar varias edificaciones) o mínima (para albergar una actuación edificatoria).

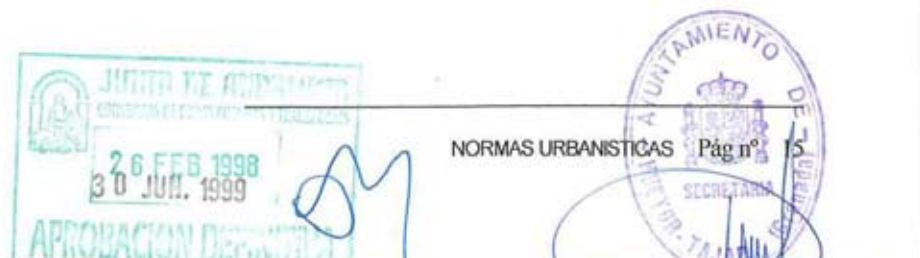
- Retranqueo.

Es el espacio de terreno comprendido entre la alineación oficial y el plano de fachada, que incluye cualquier saliente o voladizo de la misma.

Se puede fijar también para los restantes linderos de la parcela en la respectiva ordenanza específica.

En los casos en los que la edificación se retranquee se consolidará la alineación con cerca con carácter de inmueble.

Para las viviendas aisladas el retranqueo mínimo será de 3 m o la mitad de la altura.



00179505

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE HUÉTOR - TÁJAR



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

En todos los casos la altura fijada para un ancho de calles o plaza sólo podrá mantenerse hasta una profundidad máxima de 12 metros, continuándose el resto de la edificación con la altura correspondiente a las de otras calles.

- Altura libre de pisos.

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

- Superficie ocupada.

Es la comprendida dentro de los límites de propiedad definidos por la proyección vertical, sobre un plano horizontal, de las líneas externas de toda la construcción sobre parcela privada (solar).

- Superficie construida o edificada.

En cada planta, es la comprendida dentro del perímetro de la superficie ocupada por la construcción, incluyendo la totalidad de la superficie de voladizos o terrazas cubierta cuando estén cerradas por dos de sus lados. En el caso de balcones o terrazas cubiertas abiertas, computará el 50 por 100 de su superficie.

- Edificabilidad.

Salvo que en algún supuesto disponga otra cosa, la edificabilidad será la resultante de las demás condiciones de ordenación definidas en esta Normas.

NORMAS URBANÍSTICAS - Página 16



00179505

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE HUÉTOR - TÁJAR



- Sótanos y semisótanos.

Se entiende por **SÓTANO** la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos, a menos de 0,25 m., por encima de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, pudiéndose ocupar el 100 % de la parcela.

Se entiende por **SEMISÓTANO** la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, siempre que su techo, parte inferior del forjado, se encuentre entre 0,25 metros y 1,40 metros, por encima de la rasante. Pudiendo ocupar solamente lo establecido en las ordenanzas respectivas para el suelo en que se ubique, denominado como "ocupación".

- Pasajes Comerciales.

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

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

Su altura libre, será semejante a la de la planta o plantas comerciales.

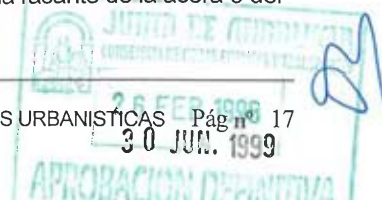
Su ancho no será inferior a 4 m.

ART. 15.- ALTURAS DE EDIFICACIONES.

Para la medición de las alturas se establecen dos tipos de determinaciones: por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las ordenanzas particulares de cada zona señalen ambos parámetros, habrán de respetarse los dos.

Para determinar la altura de un edificio, se tomará ésta por la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, desde la rasante de la acera o del terreno hasta la cara inferior del alero.

NORMAS URBANÍSTICAS - Pág. n.º 17
30 JUN. 1999



00179505

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE HUÉTOR - TÁJAR

En las calles con declive, la altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada, si esta no excede de 20 metros de longitud. Si sobrepasa dicha dimensión, se medirá desde los 10 metros, contados desde el punto más bajo, permitiéndose el escalonado correspondiente a partir de los 20 metros.

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

En caso de que por tratarse de un mismo edificio que de fachada a varias calles en declive y no sea posible su escalonamiento, deberá retranquearse la planta correspondiente de tal forma que sus cerramientos y forjado no sobresalgan por encima de un plano inclinado a 45 grados a partir de la línea de máxima altura permitida en la fachada correspondiente.

En caso de edificación aislada, la altura máxima deberá cumplirse en cualquier fachada o escalón de esta. Medida en su punto medio y a partir de la cota del terreno.

En ningún caso, la altura de la edificación, medida de acuerdo con los apartados anteriores, será superior a la máxima fijada para cada zona.

La mínima/máxima alturas libres de pisos serán las siguientes:

- En plantas destinadas a vivienda 2,50 - 3,50 metros.
- En Locales comerciales 3,00 - 4,50 metros.
- En garajes y aparcamientos 2,20 - 3 metros.

Las alturas máximas se limitan en función de la ubicación de la planta:

- Planta baja: 4,50 metros.
- Planta superior: 3,50 metros.



00179505

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE HUÉTOR - TÁJAR



En las plantas bajas, que no sean viviendas, se permiten entreplantas, no pudiendo ocupar más del 50 % de la superficie de la misma, retranqueándose siempre de la fachada al menos 3 metros y teniendo su acceso exclusivamente por el local sobre el que se sitúa.

La altura libre por encima de las entreplantas no podrá ser inferior a 2.20 metros ni superior a 2.50 metros. Manteniendo en cualquier caso la altura máxima de la planta baja.

ART. 16. ENTRANTES, SALIENTES Y VUELOS.

No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que con los vuelos que se fijan en estas Normas.

En las zonas que se establezcan retranqueos obligatorios, no podrá ocuparse el terreno que determine el retranqueo de la alineación de la fachada con ninguna construcción privada, incluidas las subterráneas, aunque se destinen a aparcamientos.

Los entrantes a partir de la rasante de la calle o terreno y por debajo de este (patio inglés), estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas.

Se permitirá el retranqueo de las construcciones, respecto de la alineación oficial, siempre que no dejen medianerías al descubierto, pudiéndose admitir su conversión en fachada o su decoración con los mismos materiales y características de las fachadas existentes.

El saliente de la línea de fachada no será mayor del 10% de la anchura de la calle, siendo el límite superior de 1 metro.

La altura libre hasta la rasante de la acera será igual o superior a 3,50 m, separados de la medianería 60 cm según ángulo de 45°.

En todo caso, el saliente deberá quedar remetido a 0,20 metros como mínimo de la línea de bordillo de la acera medido en vertical.

NORMAS URBANÍSTICAS Pág. n° 19

30 JUL 1999

APROBACIÓN DEFINITIVA

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE HUÉTOR - TÁJAR



Se admiten voladizos abiertos o balcones, fuera de la alineación oficial, con las siguientes limitaciones:

- Se dispondrán a una altura no inferior a 3,50 metros sobre la rasante.
- El vuelo máximo permitido será el siguiente, si no se estipula lo contrario en las Ordenanzas específicas:
 - * En calles con acerado: 10% del ancho de la calle, sin que sea superior al 85% del ancho de la acera.
 - * En calles peatonales: 10% del ancho de la calle.
 - * En calles sin acerado, con tráfico rodado: 5% del ancho de la calle.
- En ningún caso el vuelo permitido podrá sobrepasar 1,00 metros.
- Los vuelos se separarán un mínimo de 60 cm., respecto de las medianerías.
- Su longitud máxima será del 35% de la longitud total de la fachada.

Fuera de las alineaciones oficiales, se permitirán miradores con las mismas condiciones señaladas para los balcones y vuelos abiertos, entendiéndose como mirador aquel vuelo cerrado con acristalamiento transparente y translúcido en más de un 80% de sus paramentos verticales.

Los salientes no estructurales, rótulos, marquesinas, portadas, motivos decorativos, anuncios o cualquier elemento similar que se instale en la fachada, habrán de situarse a una altura superior a 3,00 metros por encima de cualquier punto de la rasante de la acera o calzada y no deberán exceder del vuelo máximo autorizado.

Las jambas de portadas y huecos podrán sobresalir de la alineación oficial, lo que se especifique en esta misma Norma.

NORMAS URBANÍSTICAS Pág nº 20

30 JUL 2020

APROBACION DEFINITIVA

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE HUÉTOR - TÁJAR



Queda prohibido que las puertas de las plantas bajas abran a la calle con ocupación de la misma. Cuando por normas de rango superior o complementarias a estas, sea obligatorio que no abran hacia dentro, deberán quedar remetidas en la fachada.

- Marquesinas y Toldos: En las marquesinas de altura libre mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3,00 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 metros respetando en todo caso el arbolado.

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

En los toldos, la altura mínima libre sobre la rasante de la acera será de 3 metros, pudiendo admitirse elementos colgantes no rígidos, que dejen libre una altura de 2,50 metros.

Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 metros, respetando en todo caso el arbolado. Se prohíbe los apoyos en calzada o acera de carácter definitivo.

- Portadas, escaparates y vitrinas: Tanto en la decoración de la planta baja de los locales comerciales, industriales, de oficina, o análogos como en la de los huecos del portal, sólo es permisible sobresalir de la alineación oficial 0,14 metros en calles de hasta 15 metros de ancho y 0,24 metros en calles de más de 15 metros.

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

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

La decoración publicitaria de los establecimientos comerciales (escaparates, vidrieras y rótulos) situados en zona del casco antiguo, se desarrollarán en los huecos de la planta baja, dejando libre y sin superposición de otros materiales que

NORMAS URBANÍSTICAS, Págin. 21

26 FEB 1998
APROBACION DEFINITIVA

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE HUÉTOR - TÁJAR



los propios del conjunto de la fachada, las jambas entre los mismos y los dinteles o arcos.

Encima del paramento de estas jambas, dinteles o arcos, pilastras o muros de fachada, se podrán colocar solamente discretos rótulos de letras sueltas en hierro forjado, bronce u otro material de calidad, y en ningún caso "neón", plástico, etc.

En los proyectos de instalaciones comerciales, deberán figurar el plano de la fachada completa del edificio, a escala no menor de 1:50 y una fotografía de la misma, sea cual sea el interés artístico que presente.

- Anuncios y muestras: Un saliente máximo será igual al de las portadas debiendo cumplir además las siguientes prescripciones:

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

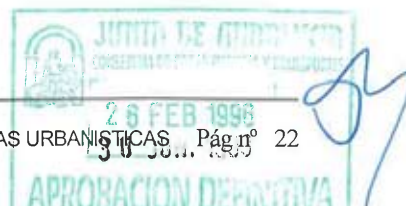
- En planta baja, podrá únicamente ocupar un faja de ancho inferior a 0,90 metros, situada sobre el dintel de los huecos, y sin cubrir estos. Deberán quedar a una distancia superior a 0,50 metros, del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, con una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

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

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

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

NORMAS URBANÍSTICAS, Pág. nº 22



00179505

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE HUÉTOR - TÁJAR



- Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior de 3 metros sobre la rasante de la calle o terreno.

Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o en general de los usuarios de los locales con huecos situados en el área de influencia del anuncio.

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

- Banderines: En cualquier punto de la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3 metros.

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

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

Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a 3 metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios, o en general de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de 5 metros del anuncio.

ART. 17. PATIOS.

En edificios de nueva planta cuyo uso sea el de vivienda, los patios interiores de parcela o de luces, tendrán una superficie no inferior a 9 m²., y un lado mínimo de 3 metros. En cualquier caso, se podrá inscribir, a lo largo de toda la altura del patio, un círculo de tres metros de diámetro. No obstante, las dimensiones de los patios cerrados se exigirá que las luces rectas de los locales

NORMAS URBANÍSTICAS, Pág.º 23

26 FEB 1998
APROBACION DEFINITIVA

00179505

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE HUÉTOR - TÁJAR



habitables sean al menos un cuarto de la altura del muro frontero, contada desde el nivel del suelo de estos locales hasta su coronación o hasta el límite de la altura máxima autorizable, si dicho muro frontero no alcanza esta altura permitida. La dimensión mínima será de 3 metros.

No obstante lo anterior, en las parcelas catastrales antiguas, con superficie inferior a la fijada como mínima por estas Ordenanzas, podrá eximirse del patio cuando técnicamente quede justificado en la propuesta dada las dimensiones de la parcela.

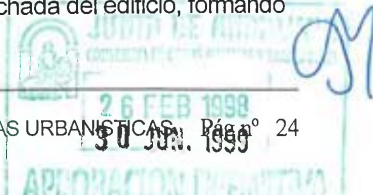
Cuando el patio tenga una de sus dimensiones mayor longitud que la mínima establecida, podrá reducirse la distancia entre los lados opuestos en la otra dimensión 0,30 metros por cada metro completo que la primera exceda de dicho mínimo con un límite de 1/5 de la altura de la edificación.

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

Cuando así lo admita el Ayuntamiento, previa presentación de propuesta, se admiten patios abiertos a fachada siempre que se cumpla lo siguiente:

- Su anchura mínima será de tres metros.
- Su fondo máximo no será superior a su anchura.
- No deberán crear medianerías vistas de los edificios colindantes.
- En la planta baja, en caso de que existan, irán cerrados mediante paramento opaco hasta una altura de tres metros como mínimo.
- No podrán abrir a ellos terrazas lavadero ni se dispondrán tendederos.
- Su tratamiento será similar al del resto de la fachada del edificio, formando falsa fachada, a partir de la planta baja.

NORMAS URBANÍSTICAS, Pág.º 24



REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE HUÉTOR - TÁJAR



Se consiente la mancomunidad de patios ajustándose a las siguientes normas:

- La mancomunidad habrá de establecerse constituyendo mediante escritura pública un derecho real de servidumbre sobre los solares afectados, e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.

- No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las fincas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

ART. 18. TRATAMIENTOS ESTÉTICOS.CERRAMIENTOS Y CERCAS.

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

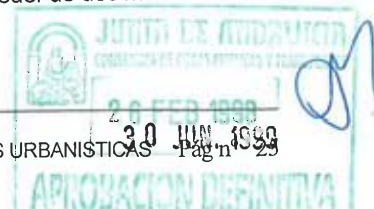
El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial. Al producirse la apertura de nuevas vías o derribo de cualquier construcción, los propietarios de los solares tendrán la obligación de cercarlos en el plazo de dos meses a partir de la terminación de las obras de pavimentación o de la terminación del derribo sin que se prevea una construcción inmediata.

En las zonas de edificios, residenciales o industriales, aislados o retranqueados, las cercas que limitan las fincas, cuando sean opacas sólo podrán tener la altura de un metro sobre el nivel natural del terreno, pero podrán elevarse hasta 2'50 m las rejas u otra construcción permeable visualmente si bien con posibilidad de plantación de arbustos o setos.

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

NORMAS URBANÍSTICAS

Página 23



REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE HUÉTOR - TÁJAR

Con carácter general quedan prohibidos los tratamientos exteriores mediante elementos cerámicos vidriados si ello no queda suficientemente justificado mediante proyecto de diseño.

ART. 19. NORMA FINAL.

Además de lo especificado, se deberán tener en cuenta la normativa básica de edificación, y aquellas otras normas tecnológicas de aplicación en el ámbito de la arquitectura..

TITULO III.- NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.-

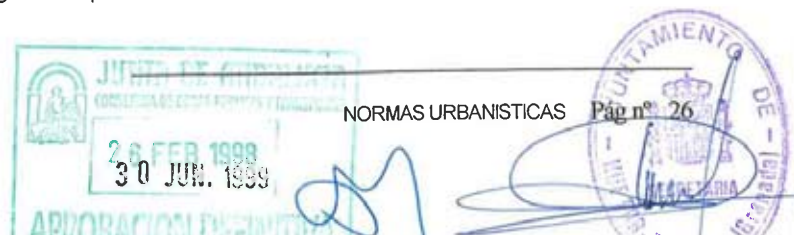
ART. 20.- PROTECCIÓN DE CARRETERAS Y CAMINOS.

Para las edificaciones o instalaciones que se pretendan efectuar a lo largo de las carreteras estatales sobre terrenos lindantes con ellas, se cumplirá lo dispuesto en la vigente Ley 25/1.988, de 29 de Julio de Carreteras y sus reglamentos de desarrollo.

La Línea de Edificación supone que, desde la misma y hasta el borde exterior de la calzada, queda prohibida toda obra de construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de edificaciones, con la sola excepción de las obras que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las ya existentes.

La línea de edificación quedará en tramos no urbanos será la fijada en la vigente Ley de Carreteras.

En tramos urbano, en uso de las facultades atribuidas a los Ayuntamientos, se fijan en los siguientes parámetros:



REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE HUÉTOR - TÁJAR



- Autovía: 50 metros.
- Carretera Nacional: 10 metros.
- Carretera Comarcal o Local: 5 metros.

ART. 21.- PROTECCIÓN DE REDES DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

En lo referente a servidumbres de líneas eléctricas, distancias a masas arbóreas y alturas sobre viales, se cumplirá lo dispuesto en la legislación sectorial vigente.

La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él dejando a salvo dicha servidumbre.

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

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

ART. 22.- PROTECCIÓN DE AGUAS Y SUS CAUCES.

Se estará a lo dispuesto en el Reglamento D. Público Hidráulico, R.D. 849/86, de 11 de abril.

Las acequias, cajeros y márgenes mantendrán el carácter de servidumbre pudiéndose, no obstante, alterar su trazado.

En el supuesto de ser suprimidas serán indemnizables por los propietarios de los terrenos sobre los que se actúe.

NORMAS URBANÍSTICAS. Pág. n° 27



REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE HUÉTOR - TÁJAR



ART. 23.- PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.

Además de las determinaciones contenidas en este capítulo y de las específicas señaladas para cada categoría de suelo, en todo el territorio del Municipio de Huétor Tájar será de aplicación la legislación estatal o autonómica sobre la materia.

El uso del suelo no urbanizable se acomoda al Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Granada, al que se remite expresamente en todo lo no regulado tanto en la legislación sectorial como en las normas específicas recogidas en estas Normas Subsidiarias.

Queda terminantemente prohibido en lo sucesivo el establecimiento de vaquerías, establos, cuadras y corrales de ganado y aves dentro de las áreas calificadas como suelo urbano.

En los comercios, casas-habitación, edificios y locales públicos en general, no podrán instalarse en lo sucesivo motores fijos, cualquiera que sea su potencia, sin la previa autorización municipal.

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

Fuera de la zona de servidumbre de las carreteras se prohibirá todo tipo de anuncios que se hayan pintado directamente sobre rocas, taludes, etc., y los carteles informativos, que no guarden armonía con el entorno.

Los depósitos o vertederos controlados tendrán la consideración de actividad molesta, insalubre, nociva o peligrosa y las licencias necesarias para su concesión e instalación se tramitarán de acuerdo con lo previsto en las Normas que regulan ichas actividades. Se situarán en lugares poco visibles, tanto desde las carreteras como desde los caminos, y, para los basureros, se exigirá además un informe previo a fin de comprobar que los vientos dominantes no puedan llevar olores al núcleo habitado más próximo o a las vías de circulación rodada o peatonal.

NORMAS URBANISTICAS Pág nº 28



00179505

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE HUÉTOR - TÁJAR

ARTICULO 24 .- PROTECCIÓN DE LAS VÍAS PECUARIAS.

Sin perjuicio de lo previsto en la legislación especial sobre la materia, estas vías se integran en el planeamiento tanto como sistema general de Espacios Públicos o de Comunicaciones.

En los casos en los sea procedente, puede instarse por el Ayuntamiento la declaración de innecesareidad de la vía o desviarse, o permutarse aquella, según resuelva la Administración competente.

De igual forma se podrá autorizar por la Consejería de Medio Ambiente los usos compatibles con el destino de la misma.

TITULO IV.- SUELO URBANO.-

CAPITULO 1.- NORMAS PARTICULARES PARA SUELO URBANO

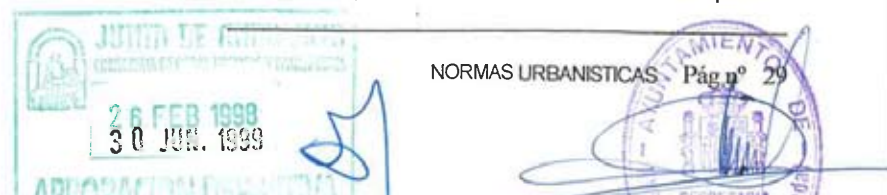
ARTICULO 25.- REQUISITOS PREVIOS

Los terrenos situados en Suelo Urbano podrán edificarse únicamente cuando posean la condición de SOLAR, de acuerdo con lo determinado en estas Normas.

Cuando la parcela o terreno careciese de alguna de las obras de urbanización precisas, únicamente podrá autorizarse la edificación en la forma y condiciones establecidas en el artículo 40 y siguientes del R.G.U. y lo establecido en estas Normas.

En los documentos gráficos correspondientes figuran las alineaciones de las calles existentes y las de nueva apertura o prolongación de las existentes, a la que cualquier actuación deberá ajustarse.

Cualquier actuación en suelo urbano delimitado por Unidades de Ejecución o que tengan por objeto completar o adaptar determinaciones establecidas por el



00179505

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE HUÉTOR - TÁJAR



planeamiento necesitará de la tramitación de un Estudio de Detalle y del correspondiente Proyecto de Urbanización, de acuerdo con los artículos 65 y 66 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Para el desarrollo, gestión y ejecución de las NN.SS. a través de otros planes y proyectos, así como para un mejor entendimiento de la estructura del municipio, en la documentación gráfica se propone una división sistemática del mismo en ámbitos de actuación. No obstante, el Ayuntamiento, de oficio o a petición de los interesados podrá delimitar Unidades de Actuación o exigir Estudios de Detalle cuando los terrenos enclavados en suelo urbano se sitúen junto a dotaciones públicas o no tengan completada su ordenación urbanística.

ART. 26.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.-

El aprovechamiento susceptible de apropiación por parte de los propietarios de suelo, en suelo urbano asistemático, es decir, el que no está incluido en una unidad de ejecución, es el asignado por el planeamiento a la parcela de acuerdo con los criterios señalados por estas Normas Urbanísticas y los correspondientes planos de zonificación..

En suelo urbano incluido en unidad de ejecución, el aprovechamiento privado es el 90% del aprovechamiento medio asignado a la unidad de ejecución. Es decir, deben los propietarios ceder al Ayuntamiento el 10% del aprovechamiento medio promedio de la Unidad de Ejecución, de acuerdo con el art. 2 de la Ley 7/1997.

En ambos casos, previo cumplimiento de las obligaciones de los propietarios de ceder las dotaciones públicas y urbanizar completamente hasta que tenga la consideración de solar edificable.

ART 26.- USOS DEL SUELO

Se establecen las siguientes clases de usos en correspondencia con las diversas actividades fundamentales posibles en un desarrollo urbano:

NORMAS URBANÍSTICAS JUTg 10990

26 FEB 1998
APROBACION DEFINITIVA

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE HUÉTOR - TÁJAR



1. Residencial
2. Industrial
3. Terciario
4. Equipamiento
5. Espacios libres
6. Infraestructuras

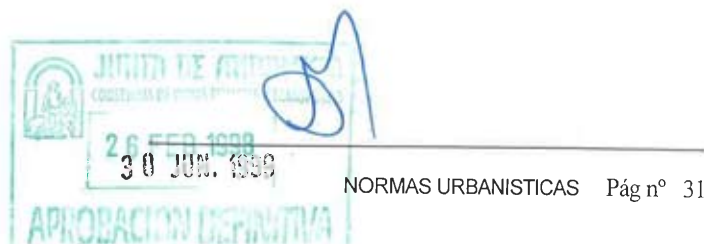
La asignación concreta de usos se recoge en los Planos de Calificación según la clase de suelo y conforme a las Ordenanzas específicas previstas en las presentes Normas Urbanísticas..

ART. 27.- EDIFICABILIDAD

Se entiende por edificabilidad, la relación entre la superficie o volumen construido y la superficie de los terrenos.

La edificabilidad en las presentes NN.SS. se aplica sobre las parcelas brutas, cuando se asigne concretamente un determinado coeficiente.

En los demás casos no se ha definido este coeficiente, remitiéndose a la resultante por condiciones de ordenación: altura, ocupación y parcela mínima.



ANEXO II. RESUMEN DE ORDENANZAS Y UNIDADES DE EJECUCION

ART. 28.- ORDENANZA ZONA 1.-	
SITUACION URBANISTICA:	
Planeamiento:	REVISION DE NORMAS SUBSIDIARIAS
Clasificación del Suelo:	URBANO
Calificación:	ORDENANZA 1
CONDICIONES DE LA EDIFICACION:	
Parcela mínima:	100 m2 o la catastral
Ocupación Planta Baja	100 % (1)
Ocupación Fiesto plantas	80 %
Ocupación Planta Atico	No procede
Fondo máximo edificable	No procede
Dimensión patios	3 m.
Numero máximo de plantas	2
Altura máxima	7,50 m.
Semisótano, altura max. s/ rasante	1,50 m.
Edificabilidad	Resultante
Retranqueos a fachada	3 m., o H/2
Retranqueos a medianería	3 m., o H/2 (2)
Tipología	AS, AD
Uso	Residencial

- (1) Cuando el uso sea de vivienda la ocupación máxima será el 80%
 (2) Las medianerías vistas tendran tratamiento de fachada
 Será obligatorio reservar una plaza de aparcamiento por vivienda.



00179505

ART. 29.- ORDENANZA ZONA 2.-	
SITUACION URBANISTICA:	
Planeamiento:	REVISION DE NORMAS SUBSIDIARIAS
Clasificación del Suelo:	URBANO
Calificación:	ORDENANZA 2
CONDICIONES DE LA EDIFICACION:	
Parcela mínima:	120 m2 o la catastral
Ocupación Planta Baja	100 % (1)
Ocupación Resto plantas	90 %
Ocupación Planta Atico	No procede
Fondo máximo edificable	No procede
Dimensión patios	3 m. (2)
Numero máximo de plantas	3
Altura máxima	10,50 m.
Semisótano, altura max. s/ rasante	1,50 m.
Edificabilidad	Resultante
Retranqueos a fachadas	No se permiten (3)
Retranqueos a medianería	No se permiten
Tipología	AD
Uso	Residencial

- (1) Cuando el uso sea de vivienda la ocupación máxima será el 90%
 (2) La parcela dispondrá como mínimo de un patio de 3x3 m.
 (3) En caso de separación a fachada se tratara el cerramiento con solidez de inmueble

Será obligatorio reservar una plaza de aparcamiento por vivienda.



00179505

ART. 30.- ORDENANZA ZONA 3.-	
SITUACION URBANISTICA:	
Planeamiento:	REVISION DE NORMAS SUBSIDIARIAS
Clasificación del Suelo:	URBANO
Calificación:	ORDENANZA 3
CONDICIONES DE LA EDIFICACION:	
Parcela mínima:	120 m2 o la catastral
Ocupación Planta Baja	100 % (1)
Ocupación Resto plantas	90 %
Ocupación Planta Atico	NP
Fondo máximo edificable	NP
Dimensión patios	3 m. (2)
Numero máximo de plantas	4
Altura máxima	13,50 m.
Semisótano, altura max. s/ rasante	1,50 m.
Edificabilidad	Resultante
Retranqueos a fachada:	No se permiten (3)
Retranqueos a medianería	No se permiten
Tipología	AD
Uso	Residencial

- (1) Cuando el uso sea de vivienda la ocupación máxima será el 90%
 (2) La parcela dispondrá como mínimo de un patio de 3x3 m.
 (3) En caso de separación a fachada se tratara el cerramiento con solidez de inmueble
 Será obligatorio reservar una plaza de aparcamiento por vivienda.



00179505

ART. 31.- ORDENANZA INDUSTRIAL	
SITUACION URBANISTICA:	
Planeamiento:	REVISION DE NORMAS SUBSIDIARIAS
Clasificación del Suelo:	URBANO
Calificación:	INDUSTRIAL
CONDICIONES DE LA EDIFICACION:	
Parcela mínima:	120 m2 o la catastral
Ocupación Planta Baja	80 %
Ocupación Resto plantas	80 %
Ocupación Planta Atico	NP
Fondo máximo edificable	NP
Dimensión patios	NP
Numero máximo de plantas	2
Altura máxima	9 m.
Semisótano, altura max. s/ rasante	NP
Edificabilidad	0,8 m2/m2
Retranqueos a fachada	3 m., o H/2 (2)
Retranqueos a medianería	No se permiten
Tipología	AS, AD
Uso	Residencial

- (1) Cuando el uso sea de vivienda la ocupación máxima será el 90%
 (2) Las medianerías vistas tendran tratamiento de fachada



00179505

ART. 32.- EQUIPAMIENTO	
SITUACION URBANISTICA:	
Planeamiento:	REVISION DE NORMAS SUBSIDIARIAS
Clasificación del Suelo:	URBANO
Calificación:	EQUIPAMIENTO
CONDICIONES DE LA EDIFICACION:	
<p>Son aquellas actividades relacionadas con la dotación de servicios de interés público y social, salvo las infraestructuras, con independencia de su titularidad.</p> <p>Las condiciones de ordenación y asignación de aprovechamientos estará en función de su localización, conforme a la asignación efectuada por el plano de zonificación.</p> <p>Las edificaciones que se proyecten deberán contar con un plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada 100 m2 construidos. En las zonas consolidadas, en las que sea inviable, el Ayuntamiento eximirá del cumplimiento de dicha reserva.</p>	



00179505

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE HUÉTOR - TÁJAR

Las condiciones de ordenación y asignación de aprovechamientos estará en función de su localización, conforme a la asignación efectuada por el plano de zonificación.

Las edificaciones que se proyecten deberán contar con un plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada 100 m² construidos. En las zonas consolidadas, en las que sea inviable, el Ayuntamiento eximirá del cumplimiento de dicha reserva.

ART. 33.- ESPACIOS LIBRES.-

En los espacios libres podrá admitirse una edificabilidad máxima de 0.05 m²/m², para instalaciones o edificaciones destinadas al ocio y esparcimiento lúdico de la colectividad.

Los espacios libres no incluidos en unidad de ejecución se obtendrán mediante expropiación de conformidad con el art. 200 del T.R.L.S.

ART. 34.- INFRAESTRUCTURAS.-

Deberá justificarse en cada caso, mediante el cumplimiento de la legislación sectorial aplicable, al ubicarse usos destinados a equipos comunitarios necesarios para el transporte y las comunicaciones de personas, materiales y servicios, o instalaciones básicas de servicio permanente a la colectividad, las condiciones de ordenación: parcela, ocupación, edificabilidad, etc.

CAPITULO III.- CONDICIONES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA DE LAS DISTINTAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.

ART. 35.- OBTENCIÓN DE DOTACIONES PUBLICAS.



NORMAS URBANÍSTICAS Pág. nº 36

26 FEB 1998

30 JUN. 1999

APROBACIÓN DEFINITIVA

00179505

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE HUÉTOR - TÁJAR

Son vinculantes en todo caso, la ubicación concreta de los viales señalados en cada una de las UU.EE. que tengan por objeto obtener la redonda, o anillo de circunvalación al Municipio.

Los terrenos destinados a viales ubicados en suelo no urbanizable, que forman parte de la redonda mencionada, deberán ser objeto de expropiación, con cargo al Presupuesto Municipal, o mediante convenio con otras Administraciones, o en su caso, mediante programas operativos de las distintas Administraciones.

ART. 36.- COSTES DE URBANIZACIÓN

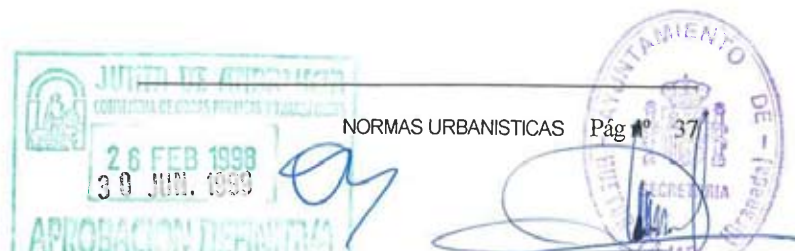
Deben sufragar los propietarios de las diferente UU.EE. el total del coste de las obras, proporcionalmente a su superficie o aprovechamiento:

- Todas las obras de urbanización ubicadas dentro del sector o unidad de ejecución, incluidos viales, dotaciones locales y aprovechamiento.
- Las conexiones de las distintas redes interiores con las generales del municipio.

ART. 37.- DESARROLLO DE LA DIFERENTES UNIDADES DE EJECUCIÓN.-

En todas las UU.EE. delimitadas por esta Normas se fija el sistema de actuación de COMPENSACION. Como Anexo se grafian y se especifican las normas particulares para cada Unidad de Ejecución que se han delimitado por las Normas, debiendo cumplir asimismo las demás condiciones generales que se señalan en estas Ordenanzas.

Previo a la concesión de licencia deberá redactarse y aprobarse Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización y de Compensación, para cada una de las Unidades de Ejecución delimitadas.



00179505

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE HUÉTOR - TÁJAR



El Estudio de Detalle que desarrolle las diferente UU.EE. podrá contemplar una alteración de la superficie de actuación no superior al 10% de la delimitada al efecto de garantizar la equidistribución o para ajustarse a parcelas registrales.

En las UU.EE. de uso residencial, la Ordenanza de aplicación será la señalada como ORDENANZA ZONA 2 por estas NN.SS., en las mismas condiciones previstas para los suelos urbanos asistemáticos así calificados, una vez se hayan reparcelados y urbanizados los terrenos.

Conforme a lo previsto en el art. 2 de la Ley 7/1.994 de 14 de abril, en todas las UU.EE. delimitadas los propietarios vienen obligados a ceder el 10% del aprovechamiento urbanístico medio de la Unidad de Ejecución. No obstante, de conformidad con el art. 2.º Tres. de la Ley citada, y conforme a lo previsto, en el art. 153 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, en determinadas Unidades de Ejecución, conforme a los porcentajes que se explican en cada una de las fichas, las cesiones y cargas de urbanización son muy superiores a las otras, por lo que para viabilizar la actuación, y equiparación entre los beneficios y cargas entre ellas se ha eliminado la cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico.

ART. 38.- SUDIVISION DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.-

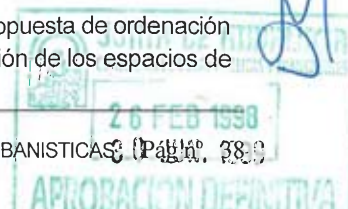
Cada Unidad de Ejecución podrá subdividirse, para acometer su urbanización y equidistribución separada, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Las previstas en la legislación del suelo.

b) La delimitación del perímetro de las UU.EE. se propondrá por parte de los propietarios y podrá ser aceptada por la Corporación Municipal, estableciéndose aquellas determinaciones de carácter general a la unidad completa que se estimarán necesarias para su correcto desarrollo, teniendo en cuenta que las superficies sean aptas para albergar dotaciones y cesiones aprovechables.

c) En la propuesta de delimitación se incluirá una propuesta de ordenación general de toda la Unidad, en la que se contemple la situación de los espacios de

NORMAS URBANÍSTICAS (P.º 4.º, 38.º)



00179505

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE HUÉTOR - TÁJAR



uso y dominio público, así como los terrenos destinados a dotaciones públicas. Dicho estudio no tiene carácter vinculante para los terrenos situados fuera de la Unidad de Ejecución, sino como presupuesto para comprobar el cumplimiento de los requisitos exigidos legalmente.

d) La delimitación de unidades se realizará de forma que comprenda propiedades registrables completas cuando así sea posible y no queden restos o superficies residuales e inedificables o no aptos para dotaciones locales.

(Ver hoja sustituida)

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE HUÉTOR - TÁJAR

CAPITULO 4.- SUELO URBANO EN TRANSICIÓN.-

Se corresponde con los desarrollos de las anteriores Normas Subsidiarias que no han culminado el proceso urbanizador y edificatorio en condiciones legales.

1.- Todos los terrenos en los que se haya culminado correctamente el proceso edificatorio, de urbanización y cesiones quedarán sujetos a las condiciones legalmente previstas para la adquisición del derecho a la edificación.

2.- El Sector I del antiguo Plan Parcial Las Eras queda grafiado conforme a la reparcelación voluntaria aprobada. Los propietarios deberán presentar en el Ayuntamiento, con carácter previo a la concesión de licencias, certificado técnico de terminación de la urbanización e implantación de servicios urbanísticos.

3.- El Sector II, conforme a lo previsto en el citado Plan Parcial, se ordena como aparece en los planos de ordenación, y bajo Unidad de Ejecución. Con carácter previo a la edificación, deberá presentarse el correspondiente Proyecto de Compensación y Urbanización siendo innecesario Estudio de Detalle al haberse grafiado la ordenación detallada de los terrenos.

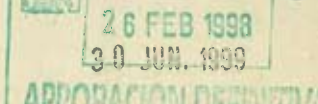
4.- El Plan Parcial "Cerro Beylar" seguirá ordenando los terrenos incluidos en el mismo. No obstante, la edificabilidad bruta será de 0.4 m²/m².

CAPITULO 5.- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.-

Se realizará mediante Estudios de Detalle, Planes Especiales y Proyectos de Urbanización que tendrán el contenido, determinaciones y alcance previstos por estas NN.SS. y la legislación urbanística.



NORMAS URBANISTICAS Pág nº 39



00179505

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE HUÉTOR - TÁJAR

TITULO V- SUELO APTO PARA URBANIZAR O URBANIZABLE

ART. 39.- DELIMITACION Y DEFINICION.-

Conforme a lo previsto en el art. 93.1 d) del Reglamento de Planeamiento no se han delimitado sectores en las areas aptas para la urbanización, dejando a criterio de los Planes Parciales la delimitación concreta del Sector, así en las condiciones previstas en la planos de estas Normas Subsidiarias se ha clasificado una Area apta para la Urbanización, entre el núcleo de Venta Nueva y el proveniente del Sector de la Catalana de las anteriores Normas Subsidiarias.

El uso global del area es el de industrial, pudiendo admitirse el uso comercial y terciario en una proporción no superior al 20% de la edificabilidad resultante del Plan Parcial. De igual forma se permitirá el uso de vivienda con el destino principal de guarda de las explotaciones.

En ningún caso, podrá el Plan Parcial establecer condiciones de ordenación que excedan de la prevista por estas NN.SS. en la Ordenanza para suelo urbano industrial.

De igual forma, la tipología de la edificación deberá ser aislada, justificando adecuadamente el Plan Parcial la parcela mínima.

La ordenanza de aplicacion sera la Industrial la cual se aplicará sobre suelo industrial neto, una vez deducidos suelo dotacional y viales



NORMAS URBANISTICAS Pág nº 40



00179505

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE HUÉTOR - TÁJAR

ART. 40.- CONDICIONES DE DESARROLLO.-

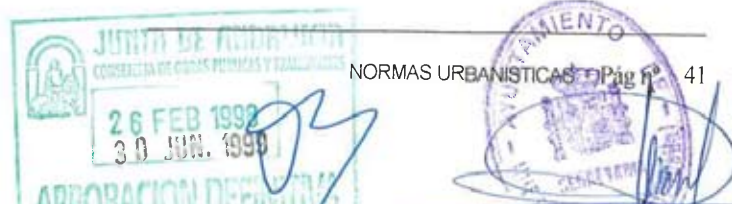
Los propietarios deberán costear las obras de urbanización ubicadas dentro de la U.E., las dotaciones públicas que se obtengan en la misma, así como los Planes Parciales deberán garantizar la conexión de las redes interiores con las generales del municipio, salvo el área de la Catalana al estar alejada del núcleo.

Conforme a lo previsto en el art. 93 del Reglamento de Planeamiento, los Planes Parciales cuando delimiten Sectores, y en su caso, varias Unidades de Ejecución, deberán atenerse a los siguientes criterios:

- a) La dimensión mínima del Sector deberá ser de 30.000 metros cuadrados, debiendo comprender en lo posible propiedades registrales completas.
- b) Deberá tener en cuenta que las áreas aptas para la urbanización no desarrolladas no podrán ser inferiores a estos 30.000 metros cuadrados.
- c) Propuesta de ordenación general de toda el área, que no será vinculante, en la que se contemple el trazado de los sistemas generales de comunicación de toda la zona, y la obtención del sistema general de espacios libres asignado al área de actuación.
- d) Certificación de disponibilidad de agua suficiente, garantizando el abastecimiento y depuración en las condiciones reglamentariamente exigidas, mediante la certificación del organismo competente.

Además de las reservas obligadas por aplicación de estas Normas de sistemas generales, las reservas del suelo destinados serán las previstas en el Reglamento de Planeamiento.

Asimismo, cada Sector es a su vez un Área de Reparto en suelo apto para urbanizar, siendo el aprovechamiento tipo la edificabilidad del sector expresado en el uso asignado al mismo.



00179505

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE HUÉTOR - TÁJAR

TÍTULO VII. SUELO NO URBANIZABLE.

TÍTULO VI- SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1º.- DELIMITACION Y DEFINICION DE SUELO NO URBANIZABLE.

El suelo no urbanizable que queda definido en los documentos gráficos de Estructura General de Ordenación del Término Municipal, se corresponde con el resto del suelo que no se clasifica como urbano.

Este tipo de suelo se califica en dos categorías:

a) Suelo no protegido:

Serán de aplicación las disposiciones comunes para suelo no urbanizable previstas en la legislación general.

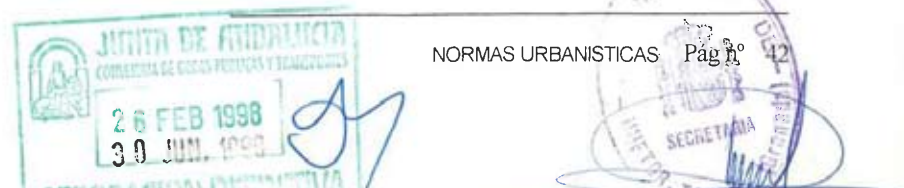
b) Suelo de protección agrícola:

Coincide con el suelo así calificado por el Plan Especial de Protección del Medio Físico para el Suelo II HR zonas de Vega y Espacios Agrícolas, en especial la N.41, relativa a Paisajes Agrarios Singulares, en cuanto a los usos prohibidos en esa clase de suelo, norma que debe entenderse aquí reproducida para la regulación de actividades en esta calificación de suelo.

CAPÍTULO 2º.- NORMAS GENERALES.

ART. 41.- TIPOS DE EDIFICACIONES.

Dependiendo del tipo de edificación o instalación y de las condiciones de la parcela, podrá eximirse del cumplimiento de las distancias mínimas a núcleos urbanos, ejes de carreteras, separación a linderos y a otras edificaciones, siempre que quede justificado el carácter aislado de la instalación o edificación y que no existe posibilidad de formación de núcleo de población.



00179505

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE HUÉTOR - TÁJAR

A) CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS:

- Las edificaciones serán dignas en su construcción y materiales, prohibiéndose aquellos que tengan carácter provisional, salvo que estén contempladas en un proyecto turístico aprobado por la Administración competente.

- Se plantarán árboles preferentemente de especies autóctonas que protejan las propiedades colindantes y preserven el carácter agrícola del entorno.

- En caso de que se realicen terraplenes mayores de 1,5 metros de altura, éstos se resolverán con taludes que no superen la proporción 1:3 o con muros de contención de altura inferior a 2,5 metros.

Se garantizará la estabilidad de los citados taludes mediante la plantación de vegetación. Se pondrá especial cuidado en no alterar mediante movimientos de tierras la fisonomía, relieve y topografía de la parcela y su entorno.

B) Cerramiento de parcela:

- Se prohíben los cerramientos en material de fábrica y las cimentaciones, salvo los anclajes necesarios para la fijación de los postes a la aljambra, sin superar los 80 cm. de altura medidos desde el exterior. Por encima de esta altura podrá completarse con "cerramiento transparente" (reja, malla o vegetal, setos, arbolado, etc.), hasta una altura de 3m. Excepcionalmente y en base a las especiales características de las instalaciones o edificaciones y a su necesidad de protección y seguridad, se podrán autorizar cerramientos de altura superior.

C) Vertidos:

- Se ajustarán a lo establecido en la legislación sectorial, y en su defecto, por lo previsto en el Plan Especial de Protección del Medio Físico.

- Se garantizará la adecuada eliminación de residuos, prohibiéndose cualquier vertido contaminante. En caso de que la edificación tuviera fosa séptica, se situará a más de 15 mts. de los linderos de la parcela y a más de 150 mts. de cualquier pozo o captación de agua, salvo justificación expresa.



00179505

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE HUÉTOR - TÁJAR



Además de estas condiciones generales de la edificación, se cumplirán las condiciones particulares que para cada tipo de edificación o instalación prevista en estas Normas.

ART. 42.- DEFINICION DEL NUCLEO DE POBLACION.-

Se entiende por núcleo de población el conjunto de edificaciones que pueda generar necesidades de infraestructura y servicios urbanos o represente el asentamiento de actividades específicas del medio urbano en detrimento de las propias del medio rural o haga perder el carácter rural al paisaje del entorno.

Además de la exigencia del cumplimiento de las normas que se especifican en esta clase de suelo, se adoptarán las siguientes medidas para impedir la formación de núcleo de población:

- * Vigilancia sobre la apertura, mejora, modificación o reparación de caminos que no estén debidamente autorizados por la Administración como complemento a actividades industriales o agrícolas.
- * Comunicación a los Registradores de las medidas señaladas en estas Normas para evitar las parcelaciones y segregaciones inferiores a las unidades mínimas de cultivo.
- * Comunicación a la empresas suministradoras de servicios de la preceptiva exigencia de licencia de primera ocupación antes de contratar con edificios o instalaciones en suelo no urbanizable.

ART. 43.- EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.-

NORMAS URBANISTICAS Pág. n° 44



00179505

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE HUÉTOR - TÁJAR



En edificaciones o instalaciones bajo el régimen de fuera de ordenación, podrá autorizarse las obras de consolidación y mantenimiento en aquellas edificaciones o instalaciones que se encuentren en las siguientes condiciones, siempre que el aumento de volumen no supere el 10% de la edificabilidad del edificio construido:

- * Que no estén en ruina.
- * Que no contravengan normativa de ámbito superior al de estas Normas.
- * Que hubieran obtenido la preceptiva licencia, o en su caso, pueda considerarse legalizada su situación anterior.

CAPITULO 3.- NORMAS PARTICULARES.-

ART. 44.- EDIFICACION AGRICOLA.

Es la edificación vinculada a una explotación agrícola o ganadera.

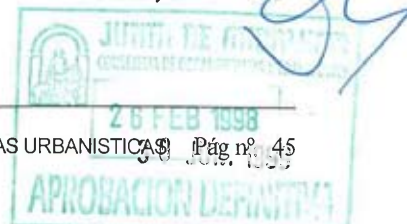
Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

- Parcela mínima:

Regadío 7.500 m²
Secano 2 Ha.

El Ayuntamiento correspondiente, en el caso de parcelas históricas de menor superficie, podrá autorizar la edificación cuando quede garantizado su destino a explotación agrícola que guarde relación con la naturaleza y destino de la finca.

NORMAS URBANÍSTICAS Pág. nº. 45



00179505

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE HUÉTOR - TÁJAR



- Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos: 800 mts.
En el caso de que en una finca la edificación tuviera una implantación histórica en un determinado emplazamiento que cumpliera la anterior condición, y se quisiera renovar la edificación, el Ayuntamiento correspondiente podrá autorizar la reimplantación del cortijo, siempre que no se aumente el volumen de edificación en más de un 10% y cumpla las condiciones estéticas y paisajísticas.

- Distancia mínima de la edificación a carreteras: 50 mts. Esta condición de implantación podrá ser eximida por el Ayuntamiento en base a los mismos supuestos señalados en el párrafo anterior.

USOS PERMITIDOS.-

Explotación agrícola o ganadera vinculada a la finca sobre la que se asienta, que podrá albergar:

- * Viviendas para el personal o propietario de la explotación.
- * Almacén de productos agrícolas y maquinaria, pequeños silos y depósitos.
- * Cuadras, establos, porquerizas y gallineros.
- * Lagares, molinos e instalaciones destinadas a la primera transformación de los propios productos de la finca.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION

- Altura: una o dos plantas (7 mts.). Se autorizarán torres cubiertas o solanas, siempre que no sean habitables y estén abiertas en más del 50% de su perímetro.
- Separación a linderos, edificaciones exentas, al menos el doble de la altura de la edificación.
- Ocupación: La edificación no ocupará en planta más de 1% de la superficie de la finca.
- Condiciones estéticas y paisajísticas:

NORMAS URBANISTICAS Pág nº 46



00179505

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE HUÉTOR - TÁJAR



- * La cubierta será inclinada en general.
- * Los paramentos exteriores, en general, se enfoscarán y encalarán, prohibiéndose revestimientos cerámicos de tipo azulejo o ladrillo visto.
- * La edificación se adecuará a las constantes tipológicas de la zona.

En el caso de casetas de aperos de labranza, destinadas exclusivamente al servicio de la finca agrícola se autorizarán, cuando la finca tenga una superficie superior a 3.000 m² y la superficie máxima útil construída no exceda de 12 m².

ART. 45.- EDIFICACION O INSTALACION AL SERVICIO DE CARRETERAS

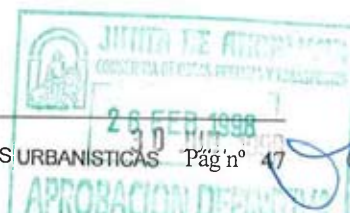
Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

- Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos: 500 mts.
- Distancia mínima a eje de carreteras: 25 mts. Esto, con independencia del cumplimiento de las distancias mínimas que establezca la legislación específica en materia de carreteras.
- Distancia mínima a otras edificaciones: 250 mts., salvo que se agrupen en "áreas de servicios de carreteras" o instalaciones similares.

USOS

- Gasolineras con pequeños talleres anejos de reparación de automóviles.
- Bares, restaurantes, hostales y moteles.
- Puestos de Socorro, áreas de descanso y básculas públicas.

NORMAS URBANISTICAS Pág n° 47



00179505

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE HUÉTOR - TÁJAR



- La edificación de servicios de carreteras podrán albergar una vivienda dentro del propio edificio, siempre que no represente más de un 30% de la superficie construida total.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION

- Altura: una o dos plantas (7 mts.). - Separación a linderos: la edificación se separará un mínimo de 10 mts. de los linderos de la parcela.

- Ocupación: la edificación no ocupará en planta más de un 25 % de la superficie de la parcela.

INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES

Se requerirá instalaciones de agua, energía eléctrica, mediante conexión a las red o producción propia, red de saneamiento interior, fosa séptica y acceso rodado.

Se dotará de una plaza de aparcamiento por cada 25 m² construidos.

ART. 46.- EDIFICACION PUBLICA.

Es la edificación de titularidad o uso público.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

- Distancia mínima de la edificación a los núcleos urbanos: 500 mts, salvo criterios debidamente justificados por el promotor público de la actuación.

- Distancia mínima a otras edificaciones: 100 mts.

USOS PREVISTOS:

- Edificaciones e instalaciones militares.

NORMAS URBANISTICAS: Pág. 48



00179505

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE HUÉTOR - TÁJAR



- Hoteles, paradores, vinculados a parajes de interés paisajístico o cinegético.
- Conventos, monasterios, ermitas y edificaciones religiosas.
- Centros penitenciarios y de rehabilitación.
- Centros docentes y de formación.
- Residencias y albergues.
- Centros sanitarios y hospitalarios.
- Cementerios.
- Equipamiento social (siempre que se justifique la necesidad de su implantación en el medio rural), pudiendo eximirse en este caso de la condiciones relativas a distancias de núcleos urbanos u otras edificaciones.

CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION

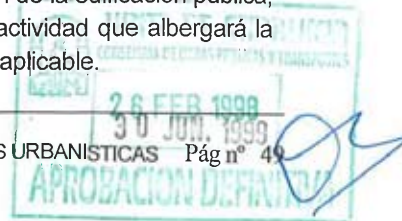
- Altura: Vendrá definida en el Proyecto en función del uso al que se destina.
- Separación a linderos: la edificación se separará un mínimo de 20 mts. de los linderos de la parcela, salvo casos debidamente justificados en el proyecto técnico.

INFRAESTRUCTURA Y DOTACIONES

Se requerirá instalación de agua potable, energía eléctrica, mediante conexión a la red o producción propia, red de saneamiento interior o fosa séptica y acceso rodado.

Además, deberá aportarse justificación de la necesidad de su implantación en suelo no urbanizable en base a la no existencia de suelo urbano vacante propiedad de la Administración apto para la implantación de la edificación pública, a las características específicas derivadas del uso o actividad que albergará la edificación o a las exigencias de la normativa sectorial aplicable.

NORMAS URBANÍSTICAS Pág nº 49



00179505

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE HUÉTOR - TÁJAR



ART. 47.- INSTALACION DEPORTIVA Y RECREATIVA.

Son las instalaciones destinadas a actividades relacionadas con el ocio, esparcimiento y deportivas, que por la gran superficie de espacios libres que requieren hayan implantarse necesariamente en el medio rural.

- Además de cumplir las condiciones generales de implantación serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

- Distancia mínima de edificación a eje de carreteras: 50 mts.

- Distancia mínima de las edificaciones de la instalación a otras edificaciones: 100 mts.

USOS PERMITIDOS:

- Zonas de acampada.

- Parques recreativos.

- Clubs deportivos de necesaria o conveniente implantación en suelo no urbanizable.

- Salas de conciertos, auditorios y teatros al aire libre.

Se excluye el uso residencial. No obstante, la instalación podrá albergar una vivienda para guarda de la instalación.

CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION

- Altura: la edificación tendrá un máximo de una planta.

- Separación a linderos: la edificación principal se separará un mínimo de 10 mts. de los linderos de la parcela.

NORMAS URBANÍSTICAS Pág nº 50



REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE HUÉTOR - TÁJAR

- Ocupación: el 10 % como máximo, de la superficie de la parcela.

INFRAESTRUCTURA Y DOTACIONES

Se dotará a la instalación de plazas de aparcamiento, calculándose su número en base a la ocupación real máxima de la instalación. Contará asimismo con acceso rodado.

Deberá justificarse la necesidad de su implantación en el suelo no urbanizable, en base a las características de la instalación recreativa o deportiva de que se trate, a la necesidad de gran proporción de espacios libres, o a la falta de suelo urbano vacante, apto para la implantación.

ART. 48.- INSTALACION AGROPECUARIA.

Es la edificación destinada al almacenamiento o primera transformación de productos agrícolas, a la estabulación de ganado y aves, y piscifactorias.

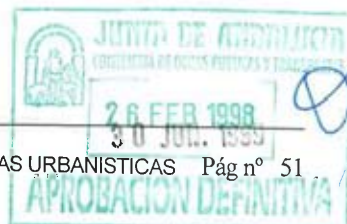
Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

- Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos: 800 mts. o la exigida por la reglamentación sectorial.
- Distancia mínima a eje de carreteras: 100 mts. A-92. - 50 m. Otras carreteras
- Distancia mínima a otras edificaciones: 50 mts. y la exigida por la normativa sectorial.

USOS PREVISTOS:

- Granjas avícolas y cunínulas. Instalaciones destinadas a la apicultura.
- Establos de ganado, vaquerías y cebaderos.

NORMAS URBANISTICAS Pág nº 51



REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE HUÉTOR - TÁJAR



- Industrias para la primera transformación de productos agrícolas, tales como lagares, almazaras, bodegas, secaderos, etc.

- Aserraderos y explotaciones forestales.

La edificación de la instalación agropecuaria, podrá albergar una vivienda para guarda.

CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION

- Altura: la que necesite la instalación. En caso de superar las dos plantas o 7 mts. de altura deberá justificarse detalladamente su necesidad en la tramitación de la autorización.

- Separación de linderos: la edificación se situará a más de 20 mts. de los linderos de la parcela.

ART. 49.- INDUSTRIA.-

Es la edificación o instalación destinada a la fabricación, manufacturación o elaboración, y almacenamiento de productos.

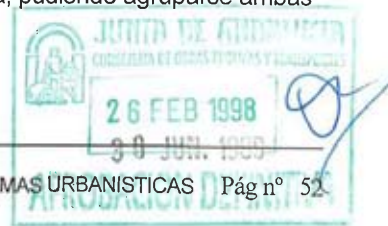
Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

- Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos: 2.000 mts, en el caso de industrias peligrosas.

- Distancia mínima de la edificación a eje de carreteras: 200 mts.

- Distancia mínima a otras edificaciones: 500 mts. No obstante, podrá situarse a menos de 500 mts. de otra única industria, pudiendo agruparse ambas a fin de aprovechar los servicios comunes.

USOS PREVISTOS:



NORMAS URBANISTICAS Pág nº 52

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE HUÉTOR - TÁJAR



Industrias y almacenes que por su naturaleza no pueden situarse en suelo urbano. Podrán albergar una vivienda para guarda.

CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION

- Altura: la que necesite la industria. En caso de superar las dos plantas o 7 mts. de altura deberá justificarse detalladamente su necesidad.

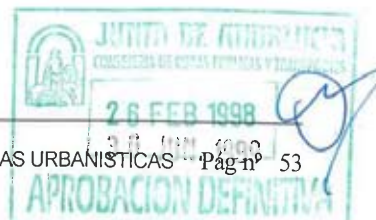
- Separación a linderos: la edificación se situará a más de 25 mts. de los linderos de la parcela, salvo casos debidamente justificados en razón de la forma de la parcela.

INFRAESTRUCTURA Y DOTACIONES

Las exigidas por la reglamentación sectorial.

Deberá además justificarse la necesidad de su implantación en el suelo no urbanizable en base a la no existencia de suelo urbano vacante apto para la implantación de la industria en el término municipal. Se entenderá que no hay suelo urbano vacante apto, cuando el existente no esté a las distancias requeridas por la legislación específica sectorial, respecto de las demás actividades urbanas o, cuando por el tamaño y características de la instalación industrial no sea aconsejable su implantación en el suelo urbano disponible.

NORMAS URBANISTICAS Pág nº 53



00179505

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE HUÉTOR - TÁJAR



ART. 50.- EDIFICACION VINCULADA A GRANDES INFRAESTRUCTURAS.

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

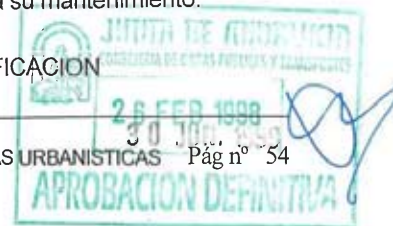
Dada la especial vinculación de estas edificaciones a un emplazamiento determinado y concreto, no se establecen condiciones particulares de implantación. Solamente se cumplirán las condiciones generales, y en especial la normativa de protección y el P.E.P.M.F.

USOS PREVISTOS:

- Instalaciones para mantenimiento de carreteras, autopistas, autovías, túneles, etc.
- Plantas asfálticas para ejecución o mantenimiento de carreteras.
- Estaciones y subestaciones de red de energía eléctrica.
- Edificaciones vinculadas a embalses, construcción y mantenimiento de presas, grandes conducciones hidráulicas, depósitos reguladores y canalizaciones de riego.
- Edificaciones vinculadas a oleoductos, gasoductos, depósitos de combustible, y refinerías de petróleo.
- Estaciones de ferrocarril y edificaciones vinculadas a la red de comunicaciones.
- Edificaciones vinculadas al sistema general de telecomunicaciones, radio y T.V.
- Todas estas edificaciones podrán albergar viviendas para el personal que necesariamente deba residir junto a la instalación para su mantenimiento.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION

NORMAS URBANISTICAS Pág nº 54



00179505

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE HUÉTOR - TÁJAR



-Altura: la que necesite la instalación. En caso de superar las dos plantas o 7 mts. de altura, deberá justificarse detalladamente en la solicitud de licencia tal necesidad.

- Separación a linderos: la edificación principal se situará a más de 25 mts. de los linderos de los terrenos afectados a la instalación, en caso de que la legislación sectorial y específica de las infraestructura no lo determinara.

- Condiciones estéticas y paisajísticas: en caso de que la edificación debiera situarse necesariamente en emplazamiento de especial significación paisajística o muy visibles, se estudiará su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio.

ART. 51.- VIVIENDA.

Edificación aislada para vivienda unifamiliar.

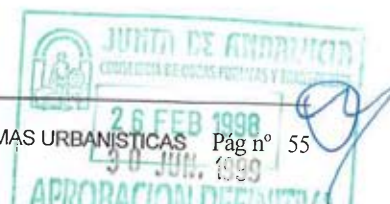
Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

- Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos: 1.000 mts.
- Distancia mínima de la edificación a carreteras: 100 mts.
- Distancia mínima a otras edificaciones: 200 mts. No obstante, podrá situarse a menos de 200 mts., de otra única vivienda, siendo en este caso la distancia mínima de ambas a otras edificaciones: 300 mts.
- Parcela mínima: la determinada para cada tipo de cultivo en estas Normas, con un mínimo de 10.000 m² con la excepcionalidad contemplada en el mismo para parcelas históricas de menor superficie, conforme al parcelario vigente en el momento de aprobación definitiva de las Normas.

USOS PREVISTOS:

Vivienda unifamiliar.

NORMAS URBANÍSTICAS Pág nº 55



00179505

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE HUÉTOR - TÁJAR

CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION

- Altura: una o dos plantas (6,50 mts).
- Separación a linderos: 10 mts.
- Composición: la composición del edificio deberá adecuarse en lo posible a las de las construcciones tradicionales rurales de la zona donde se enclave. Evitándose por tanto esquemas compositivos tipo "chalet" propios de zonas urbanas.
- Materiales: se emplearán los materiales adecuados al entorno. Todas las fachadas y cerramientos, que no sean de piedra natural, se revocarán y pintarán.
- Cubiertas: las cubiertas serán generalmente inclinadas y de teja.
- Cerramiento de parcela: Como regla se evitará el cerramiento de la parcela. Caso de realizarse se ajustará estrictamente a lo señalado en las normas generales de este título.

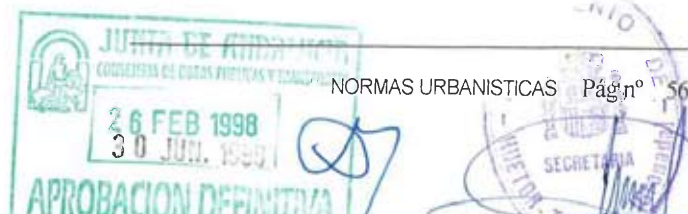
CAPITULO 4.- PARCELACIONES.-

En suelo no urbanizable se entiende que existe propósito edificatorio cuando la fragmentación de la propiedad no responda a requerimientos objetivos de la explotación agraria del terreno o en su caso, de la actividad que debidamente autorizada se venga realizando sobre el mismo. Estas circunstancias deberán ser acreditadas por el órgano competente en la materia.

Se somete a licencia municipal toda fragmentación del suelo no urbanizable ya sea mediante división o mediante segregación de una finca.

Debe acompañarse a la solicitud la siguiente documentación:

1. Memoria justificativa la segregación.
2. Identificación registral y catastral de las fincas.



00179505

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE HUÉTOR - TÁJAR



2. Identificación registral y catastral de las fincas.
3. Planimetría con expresión de la situación y dimensiones de la finca matriz y de las segregadas.
4. Identificación de las edificaciones y finalidad de las mismas, con expresión de las caminos y servidumbres de paso, existentes o previsibles.
5. Identificación de los adquirentes de las fincas con expresión de la profesión o finalidad para la que adquieren las mismas.
6. Certificación del órgano competente en materia de agricultura o en su defecto por cualquier medio válido de la calificación del suelo, con expresión del tipo de cultivo.

Las unidades mínimas de cultivo, y por tanto, parcelas mínimas e indivisibles en esta clase de suelo serán las aprobadas por la Comunidad Autónoma de Andalucía.

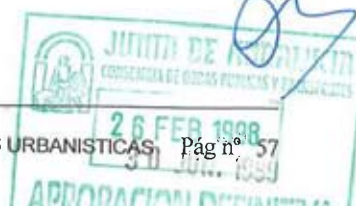
No cabe segregación en esta clase de suelo por debajo de estas unidades fijadas como mínimas de cultivo salvo para agregación a otras fincas. En cualquier caso, la matriz deberá ser superior a estas dimensiones.

De igual forma, será aplicable dichas unidades en la fragmentaciones o enajenaciones de fincas rústicas por actos intervivos en las que se produzca un condominio con atribución de cuotas. No obstante esta presunción podrá destruirse si los adquirentes o sus cónyuges son profesionales de la agricultura y acreditan su propósito de utilizar la finca de acuerdo con su valores agrícolas.

No obstante, y con independencia de la parcela fijada como mínima, se entiende que la segregación puede dar lugar a la formación de núcleo de población cuando se den alguna de las circunstancias siguientes:

- apertura de nuevos caminos, existencia de servicios urbanísticos, etc
- no ser profesionales del sector primario.

NORMAS URBANÍSTICAS, Pág. n.º 57



REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE HUÉTOR - TÁJAR

- no ser profesionales del sector primario.
- cuando la fragmentación de lugar a parcelas con "formas regulares" propias de parcelaciones urbanas, con viales perimetrales o den frente a la parcela, etc-

La denegación habrá de motivarse en la concurrencia de algunos de estos criterios, pudiendo recabarse a este respecto el informe de la Consejería de Agricultura cuando hubiese duda Este informe será determinante para la Resolución del procedimiento.

CAPITULO 5.- EDIFICACIONES EXISTENTES.-

Las edificaciones existentes en suelo no urbanizable que, de conformidad con la información que acompaña a las presente normas, no proceda la adopción de medidas en materia de disciplina urbanística, quedarán incorporadas al patrimonio de su titular, en su caso, bajo el régimen de fuera de ordenación o en las condiciones previstas en las autorizaciones administrativas otorgadas.

Huétor Tájar, Mayo de 1.997

Fdo: Juan de la Asunción Jiménez
Abogado

Fdo.: Jesús Ortega Padilla
Arquitecto



NORMAS URBANISTICAS Pág nº 5

26 FEB 1998
30 JUN 1999

00179505

UNIDAD DE EJECUCION UE.1		
SUPERFICIE TOTAL (m2)		33.310
CESIONES:		
	%	m2
ZONA VERDE	22,09	7.359
EQUIPAMIENTO	0,00	0
VIALES (Estimativo)	25,51	8.499
Subtotal	47,61	15.858
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,00	0
TOTAL CESIONES	47,61	15.858
TOTAL NETO PRIVADO	52,39	17.452
SISTEMA DE GESTION:	COMPESACION	
DESARROLLO:	Estudio de Detalle Proyecto de Reparcelación Proyecto de Urbanización	

UNIDAD DE EJECUCION UE.2		
SUPERFICIE TOTAL (m2)		30.506
CESIONES:		
	%	m2
ZONA VERDE	10,45	3.189
EQUIPAMIENTO	5,23	1.595
VIALES (Estimativo)	17,19	5.245
Subtotal	32,88	10.029
APROVECHAMIENTO MEDIO	7,17	2.187
TOTAL CESIONES	40,04	12.216
TOTAL NETO PRIVADO	59,96	18.290
SISTEMA DE GESTION:	COMPESACION	
DESARROLLO:	Estudio de Detalle Proyecto de Reparcelación Proyecto de Urbanización	

Estudio de Detalle
Proyecto de Reparcelación
Proyecto de Urbanización

26 FEB 1998
30 JUN 1998

APROBACION DEFINITIVA

00179505

UNIDAD DE EJECUCION UE.3		
SUPERFICIE TOTAL (m2)		20.254
CESIONES:		
	%	m2
ZONA VERDE	7,59	1.538
EQUIPAMIENTO	7,88	1.596
VIALES (Estimativo)	29,56	5.988
Subtotal	45,04	9.122
APROVECHAMIENTO MEDIO	4,96	1.005
TOTAL CESIONES	50,00	10.127
TOTAL NETO PRIVADO	50,00	10.127
SISTEMA DE GESTION:	COMPESACION	
DESARROLLO:	Estudio de Detalle Proyecto de Reparcelación Proyecto de Urbanización	

UNIDAD DE EJECUCION UE.4		
SUPERFICIE TOTAL (m2)		36.842
CESIONES:		
	%	m2
ZONA VERDE	10,00	3.684 m ²
EQUIPAMIENTO	5,14	1.895 m ²
VIALES (Estimativo)	29,87	11.003 m ²
Subtotal	45,01	16.582 m ²
APROVECHAMIENTO MEDIO	5,50	2.026
TOTAL CESIONES	50,51	18.608
TOTAL NETO PRIVADO	49,49	18.234 m ²
SISTEMA DE GESTION:	COMPESACION	
DESARROLLO:	Estudio de Detalle Proyecto de Reparcelación Proyecto de Urbanización	

$18234 \times 0'9 = 16410'6 \text{ m}^2$
 $16410'6 \times 3 = 49231'8 \text{ m}^2$



00179505

UNIDAD DE EJECUCION UE 5		
SUPERFICIE TOTAL (m2)		51.114
CESIONES:		
	%	m2
ZONA VERDE	6,33	3.234
EQUIPAMIENTO	3,43	1.752
VIALES (Estimativo)	32,71	16.720
Subtotal	42,47	21.706
APROVECHAMIENTO MEDIO	5,75	2.940
TOTAL CESIONES	48,22	24.646
TOTAL NETO PRIVADO	51,78	26.468
SISTEMA DE GESTION:	COMPESACION	
DESARROLLO:	Estudio de Detalle Proyecto de Reparcelación Proyecto de Urbanización	

UNIDAD DE EJECUCION UE.6		
SUPERFICIE TOTAL (m2)		18.932
CESIONES:		
	%	m2
ZONA VERDE	11,77	2.229
EQUIPAMIENTO	5,00	947
VIALES (Estimativo)	18,31	3.466
Subtotal	35,08	6.642
APROVECHAMIENTO MEDIO	6,49	1.229
TOTAL CESIONES	41,58	7.871
TOTAL NETO PRIVADO	58,42	11.061
SISTEMA DE GESTION:	COMPESACION	
DESARROLLO:	Estudio de Detalle Proyecto de Reparcelación Proyecto de Urbanización	

26 FEB 1998
30 JUN 1999
APROBACION DEFINITIVA

00179505

UNIDAD DE EJECUCION UE.7		
SUPERFICIE TOTAL (m2)		16.843
CESIONES:		
	%	m2
ZONA VERDE	10,00	1.684
EQUIPAMIENTO	5,00	842
VIALES (Estimativo)	23,87	4.021
Subtotal	38,87	6.547
APROVECHAMIENTO MEDIO	6,12	1.030
TOTAL CESIONES	44,99	7.577
TOTAL NETO PRIVADO	55,01	9.266
SISTEMA DE GESTION:	COMPESACION	
DESARROLLO:	Estudio de Detalle Proyecto de Reparcelación Proyecto de Urbanización	

UNIDAD DE EJECUCION UE.8		
SUPERFICIE TOTAL (m2)		5.304
CESIONES:		
	%	m2
ZONA VERDE	0,00	0
EQUIPAMIENTO	0,00	0
VIALES (Estimativo)	28,75	1.525
Subtotal	28,75	1.525
APROVECHAMIENTO MEDIO	7,13	378
TOTAL CESIONES	35,88	1.903
TOTAL NETO PRIVADO	64,12	3.401
SISTEMA DE GESTION:	COMPESACION	
DESARROLLO:	Estudio de Detalle Proyecto de Reparcelación Proyecto de Urbanización	



 APROBACION DEFINITIVA

UNIDAD DE EJECUCION UE.9		
SUPERFICIE TOTAL (m2)	39.281	
CESIONES:		
	%	m2
ZONA VERDE	8,64	3.394
EQUIPAMIENTO	8,67	3.404
VIALES (Estimativo)	32,44	12.744
Subtotal	49,75	19.542
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,00	0
TOTAL CESIONES	49,75	19.542
TOTAL NETO PRIVADO	50,25	19.739
SISTEMA DE GESTION:	COMPESACION	
DESARROLLO:	Estudio de Detalle Proyecto de Reparcelación Proyecto de Urbanización	

UNIDAD DE EJECUCION UE.10		
SUPERFICIE TOTAL (m2)	4.610	
CESIONES:		
	%	m2
ZONA VERDE	10,76	496
EQUIPAMIENTO	0,00	0
VIALES (Estimativo)	26,20	1.208
Subtotal	36,96	1.704
APROVECHAMIENTO MEDIO	6,29	290
TOTAL CESIONES	43,25	1.994
TOTAL NETO PRIVADO	56,75	2.616
SISTEMA DE GESTION:	COMPESACION	
DESARROLLO:	Estudio de Detalle Proyecto de Reparcelación Proyecto de Urbanización	

00179505

UNIDAD DE EJECUCION UE.11		
SUPERFICIE TOTAL (m2)		12.758
CESIONES:		
	%	m2
ZONA VERDE	11,73	1.496
EQUIPAMIENTO	0,00	0
VIALES (Estimativo)	38,20	4.874
Subtotal	49,93	6.370
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,00	0
TOTAL CESIONES	49,93	6.370
TOTAL NETO PRIVADO	50,07	6.388
SISTEMA DE GESTION:	COMPESACION	
DESARROLLO:	Estudio de Detalle Proyecto de Reparcelación Proyecto de Urbanización	

UNIDAD DE EJECUCION UE.12		
SUPERFICIE TOTAL (m2)		10.376
CESIONES:		
	%	m2
ZONA VERDE	12,07	1.252
EQUIPAMIENTO	0,00	0
VIALES (Estimativo)	37,93	3.936
Subtotal	50,00	5.188
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,00	0
TOTAL CESIONES	50,00	5.188
TOTAL NETO PRIVADO	50,00	5.188
SISTEMA DE GESTION:	COMPESACION	
DESARROLLO:	Estudio de Detalle Proyecto de Reparcelación Proyecto de Urbanización	



00179505

UNIDAD DE EJECUCION UE.13		
SUPERFICIE TOTAL (m2)	31.900	
CESIONES:		
	%	m2
ZONA VERDE	10,03	3.200
EQUIPAMIENTO	5,02	1.600
VIALES (Estimativo)	24,23	7.728
Subtotal	39,27	12.528
APROVECHAMIENTO MEDIO	6,07	1.937
TOTAL CESIONES	45,34	14.465
TOTAL NETO PRIVADO	54,66	17.435
SISTEMA DE GESTION:	COMPESACION	
DESARROLLO:	Estudio de Detalle Proyecto de Reparcelación Proyecto de Urbanización	

UNIDAD DE EJECUCION UE.14		
SUPERFICIE TOTAL (m2)	9.685	
CESIONES:		
	%	m2
ZONA VERDE	10,06	974
EQUIPAMIENTO	5,05	489
VIALES (Estimativo)	17,86	1.730
Subtotal	32,97	3.193
APROVECHAMIENTO MEDIO	6,70	649
TOTAL CESIONES	39,67	3.842
TOTAL NETO PRIVADO	60,33	5.843
SISTEMA DE GESTION:	COMPESACION	
DESARROLLO:	Estudio de Detalle Proyecto de Reparcelación Proyecto de Urbanización	

	ORDENANZA 2		UNIDAD EJECUCION	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE HUETOR TAJAR																				
	ORDENANZA 3		EQUIPAMIENTO																					
	ZONA VERDE		ORDENANZA 1																					
	INDUSTRIAL		CERRO BEYLAR																					
<table border="1"> <tr> <td>CESIONES:</td> <td>%</td> <td>m2</td> <td>TOTAL CESIONES ↓</td> </tr> <tr> <td>ZONA VERDE:</td> <td>10</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>EQUIPAMIENTO:</td> <td>5</td> <td></td> <td>NETO PRIVADO ↓</td> </tr> <tr> <td>VALES:</td> <td>RESULTANTE</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>A. MEDIO:</td> <td>10</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>				CESIONES:	%	m2	TOTAL CESIONES ↓	ZONA VERDE:	10			EQUIPAMIENTO:	5		NETO PRIVADO ↓	VALES:	RESULTANTE			A. MEDIO:	10			<p> Jesús Ortega Padilla. <i>Arquitecto</i></p> <p>Juan de la Asunción Jimenez <i>Abogado</i></p> <p>Antonia Martinez Portillo <i>Geógrafa</i></p> <p>CL. SALVADOR ALLENDE EDIF. TURINA. ESC. 1, 1º B TEL.FAX (958)135372 18007 GRANADA</p> <p style="text-align: right;">MAYO 97</p>
CESIONES:	%	m2	TOTAL CESIONES ↓																					
ZONA VERDE:	10																							
EQUIPAMIENTO:	5		NETO PRIVADO ↓																					
VALES:	RESULTANTE																							
A. MEDIO:	10																							
				<p>ESCALA: 1:2000 UNIDAD PERI 1</p> <p>SUPERFICIE TOTAL: 42.483 m2</p>																				

00179505

ANEXO III. JUSTIFICACION DE LA DEMANDA DE SUELO APTO PARA URBANIZAR DE USO INDUSTRIAL

El Municipio de Huétor Tájar tiene como fundamental motor económico las industrias ligadas a la transformación de productos agrarios, pero de igual forma hay numerosas instalaciones industriales de otro tipo.

Hasta ahora el único suelo industrial proveniente de las NN.SS. que ahora se revisan, pese a la activa voluntad municipal de acometer su gestión y urbanización, incluyendo la realización de inversiones municipales en la zona, no ha sido posible acometer su gestión por su concreta localización.

Sin embargo la demanda de suelo industrial es tan alta que se están creando tensiones urbanísticas en suelo no urbanizable, puesto que hay numerosas industrias de transformación de productos agrarios, que desde una perspectiva de escasez y de rigidez en la planificación del suelo industrial puede provocar, como ha ocurrido con anterioridad, la pretensión de edificaciones industriales en suelo no urbanizable, de especial protección, con la formación de verdaderos micro-polígonos industriales en zona de vega.

Asimismo, el núcleo tradicional alberga numerosas edificaciones de carácter industrial que no puede ser ampliadas en dicha clase de suelo, y que además necesitan su traslado fuera del casco urbano por los problemas evidentes que ocasionan al núcleo residencial, especialmente en temas de tráfico y ruidos.

Asimismo, desde la perspectiva de estas Normas, y teniendo en cuenta las dificultades de gestión urbanística que tiene este Municipio, no puede preverse exclusivamente una zona industrial que por sus dimensiones sea adecuada a la actual demanda de suelo industrial, esto es, reducir el actual suelo apto para urbanizar propuesto.

No obstante, como se ha solicitado de los sectores industriales de ámbito comarcal, y se ha también apoyado y potenciando desde la Delegación del Gobierno de la Junta de Andalucía, la zona propuesta tiene las condiciones geográficas y de accesibilidad idóneas para la construcción de un polígono industrial de carácter incluso comarcal.

Será desde el planeamiento de desarrollo y desde la gestión cuando realmente pueda verse el potencial de estos suelos industriales propuestos, que realmente es la única propuesta realmente "ambiciosa" desde la filosofía de las NN.SS., potenciando los usos industriales con una vocación realmente comarcal, y sin que, este uso puede provocar tensiones especulativas por la escasez de oferta, tal y como ha ocurrido en los usos residenciales en el Municipio.

De igual forma, la declaración de impacto ambiental ha sido positiva a la ubicación de este suelo, al ser la única zona del término municipal sin valores ambientales a proteger, evitando que se proponga usos industriales en las zonas agrícolas.



00179505

FICHA DEL PLAN PARCIAL PP-VR-1**SITUACIÓN:**

VENTANUEVA. Zona comprendida entre la antigua carretera Granada Loja y la Autovía A-92.

OBJETIVO:

Completar la trama interior del núcleo de Ventanueva, dotandola de la infraestructura necesaria, así como de las dotaciones y cesiones legales.

SUPERFICIES:

Superficie aproximada 32.422 m²

Reserva para dotaciones: Las previsiones para reservas de suelo para dotaciones, se ajustará a lo previsto en el Anexo al reglamento de Planeamiento (R.D. 2.159/78 para suelo residencial.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN:

USO GLOBAL: RESIDENCIAL ORDENANZA 1

DENSIDAD MÁXIMA 75 viv/ha

DESARROLLO: Plan Parcial











Proyecto de Urbanización

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

La ordenanza de aplicación se aplicará sobre parcela neta resultante.



00179505

	ORDENANZA 2		UNIDAD EJECUCIÓN	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE HUETOR TAJAR  Jesús Ortega Padilla. <i>Arquitecto</i> Juan de la Asunción Jimenez <i>Abogado</i> Antonia Martínez Portillo <i>Geografa</i> CL. SALVADOR ALLENDE EDIF. TURINA. ESC. 1, P B TEL.FAX (958)135372 18007 GRANADA MAYO 97																			
	ORDENANZA 3		EQUIPAMIENTO																				
	ZONA VERDE		ORDENANZA 1																				
	INDUSTRIAL		CERRO BEYLAR																				
<table border="1"> <tr> <td>CESIONES:</td> <td>%</td> <td>m2</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ZONA VERDE:</td> <td>10</td> <td>3.242</td> <td></td> </tr> <tr> <td>EQUIPAMIENTO:</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>VIALES:</td> <td>RESULTANTE</td> <td>7.922</td> <td></td> </tr> <tr> <td>A. MEDIO:</td> <td>15%</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	CESIONES:	%	m2		ZONA VERDE:	10	3.242		EQUIPAMIENTO:				VIALES:	RESULTANTE	7.922		A. MEDIO:	15%			ESCALA: 1:2000 UNIDAD PP-VR-1		SUPERFICIE TOTAL: 32.422 m2
CESIONES:	%	m2																					
ZONA VERDE:	10	3.242																					
EQUIPAMIENTO:																							
VIALES:	RESULTANTE	7.922																					
A. MEDIO:	15%																						
																							

00179505

FICHA DEL PLAN PARCIAL PP-VR-2

SITUACIÓN:

VENTANUEVA. Zona comprendida entre la antigua carretera Granada Loja y la Autovía A-92. Zona de expansión del núcleo de Ventanueva



OBJETIVO:

Ampliar la demanda de suelo para edificaciones tipo V.P.O. y de promoción pública.

SUPERFICIES:

Superficie aproximada 11.577 m2
Reserva para dotaciones: Las previsiones para reservas de suelo para dotaciones, se ajustará a lo previsto en el Anexo al reglamento de Planeamiento (R.D. 2.159/78 para suelo residencial.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN:

USO GLOBAL: **RESIDENCIAL ORDENANZA 1**
DENSIDAD MÁXIMA **75 viv/ha**
DESARROLLO: **Plan Parcial**
Proyecto de Urbanización
SISTEMA DE ACTUACIÓN: **COMPENSACIÓN**

La ordenanza de aplicación se aplicará sobre parcela neta resultante.



00179505

	ORDENANZA 2		UNIDAD EJECUCION	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE HUETOR TAJAR Jesús Ortega Padilla. <i>Arquitecto</i> Juan de la Asunción Jimenez <i>Abogado</i> Antonia Martínez Portillo <i>Geografa.</i> CL. SALVADOR ALLENDE EDIF. TURINA. ESC. 1, P. 8 TEL. FAX (958)135372 18007 GRANADA MAYO 97																			
	ORDENANZA 3		EQUIPAMIENTO																				
	ZONA VERDE		ORDENANZA 1																				
	INDUSTRIAL		CERRO BEYLAR																				
<table border="1"> <tr> <td>CESIONES:</td> <td>%</td> <td>m2</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ZONA VERDE:</td> <td>10</td> <td>1.158</td> <td></td> </tr> <tr> <td>EQUIPAMIENTO:</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>VALES:</td> <td>RESULTANTE</td> <td>1.519</td> <td></td> </tr> <tr> <td>A. MEDIO:</td> <td>15%</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	CESIONES:	%	m2		ZONA VERDE:	10	1.158		EQUIPAMIENTO:				VALES:	RESULTANTE	1.519		A. MEDIO:	15%			ESCALA: 1:2000 UNIDAD PP-VR-2		SUPERFICIE TOTAL: 11.577 m2
CESIONES:	%	m2																					
ZONA VERDE:	10	1.158																					
EQUIPAMIENTO:																							
VALES:	RESULTANTE	1.519																					
A. MEDIO:	15%																						

00179505

	ORDENANZA 2		UNIDAD EJECUCION	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE HUETOR TAJAR Jesús Ortega Padilla. <i>Arquitecto</i> Juan de la Asunción Jimenez <i>Abogado</i> Antonia Martinez Portillo <i>Geografa.</i> CL. SALVADOR ALLENDE EDIF. TURINA. ESC. 1, P.º B TEL.FAX (958)135372 18007 GRANADA MAYO 97
	ORDENANZA 3		EQUIPAMIENTO	
	ZONA VERDE		ORDENANZA 1	
	INDUSTRIAL		CERRO BEYLAR	

CESIONES:	%	m2	
ZONA VERDE:	10	2.628	
EQUIPAMIENTO:			
VALES:	RESULTANTE	7.274	
A. MEDIO:	15%		

ESCALA:	1:2000	UNIDAD	PP-VR-3
SUPERFICIE TOTAL:		26.280 m2	

00179505

FICHA DEL PLAN PARCIAL P.P.1. LA CATALANA

SITUACIÓN:

Situada en la zona denominada LA CATALANA.
Lindando con la carretera de acceso a Huetor Tajar y junto al nudo de conexión con la Autovía A-92.

OBJETIVO:

Ampliar la gran demanda de suelo industrial existente en el municipio.

SUPERFICIES:

Superficie aproximada 370.980 m²
Reserva para dotaciones: Las previsiones para reservas de suelo para dotaciones, se ajustará a lo previsto en el Anexo al reglamento de Planeamiento (R.D. 2.159/78 para suelo industrial.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN:

USO GLOBAL:	INDUSTRIAL
DESARROLLO:	Plan Parcial
	Proyecto de Urbanización
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COMPENSACIÓN

La ordenanza de aplicación será la de uso Industrial y se aplicará sobre parcela neta.



00179505