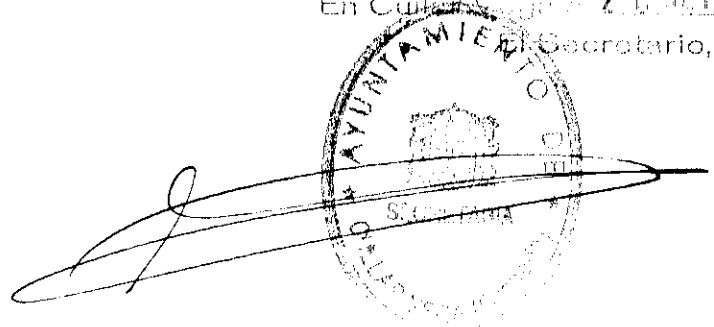


DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Documento..... fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 40 ABRIL 2000

774-2

En Cullar Vega a 2 DE SET. 2000

Secretario,



REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE CULLAR VEGA

Promueve

Excmo. Ayuntamiento de Cullar Vega

Redactor:

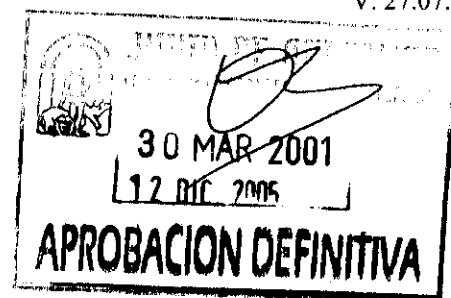
Manuel Palacín Marín. Ingeniero de Caminos

MEMORIA JUSTIFICATIVA

NORMATIVA

Documento de aprobación Provisional

V. 27.07.00



**REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
DE
CULLAR VEGA**

TITULO I. NORMAS GENERALES ADMINISTRATIVAS

TITULO II. DESARROLLO Y GESTION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

TITULO III. NORMAS GENERALES DE PROTECCION

TITULO IV. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

TITULO V. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

TITULO VI. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANO. ORDENANZAS

TITULO VII. CONDICIONES DE ACTUACION URBANISTICAS DE LAS U.E.

TITULO VIII. SUELO URBANIZABLE

TITULO IX. SUELO NO URBANIZABLE.

DILIGENCIA: Para hacer constar que
el present Documento

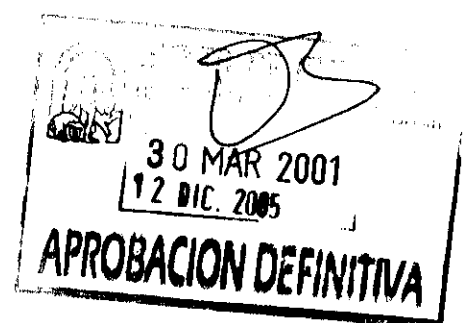
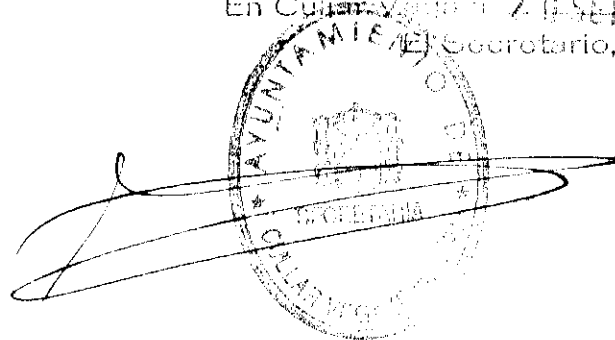
fue aprobado por el Ayuntamiento

Plano en el día 10 de marzo de 2001

PROCESO Nº 114.2

En Cúllar Vega el 2 de SEPT. 2000

El Secretario,



TITULO I.- NORMAS GENERALES ADMINISTRATIVAS

ART. 1.- INTRODUCCIÓN.

Las presentes Normas, tienen la naturaleza jurídica de **NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL** de todo el Término Municipal de Cúllar Vega (Granada), con el contenido y alcance atribuido a las mismas por la Ley 6/1.998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, el Texto Refundido de la Ley del Régimen de Suelo y Ordenación Urbana en la parte no declarada inconstitucional por la Sentencia 61/1.997 del Tribunal Constitucional y el Artículo Único de la Ley de Andalucía 1/1.997 de 18 de junio.

Las Normas Subsidiarias entran en vigor con la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva de conformidad con lo previsto en la legislación de régimen local 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, tales como la aprobación de instrumentos de ordenación de ámbito supramunicipal que incidan directamente en sus objetivos, proyecciones o determinaciones.

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.

Las determinaciones de las presentes Normas Urbanísticas deben de entenderse como aplicación al Municipio de Cúllar Vega de las determinaciones previstas en la Ley 6/1.998, de 13 de abril, el Real Decreto Legislativo 1/92, de 26 de junio, conforme a la Ley 1/1.997, de 18 de junio, los Reglamentos de Planeamiento, Gestión, Disciplina, y en general toda la normativa sectorial o de indole civil, de general y particular aplicación.

Conforme a lo previsto en el art. 91 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y la Ley 6/1.998, la Revisión de las NN.SS. de Cúllar Vega, clasifica el

114.2
En Cúllar Vega, a 20 SET. 2001
SECRETARIO

30 MAR 2001
12 DIC. 2005

APROBACION DEFINITIVA

suelo de su término municipal en suelo urbano (consolidado y Unidad de Ejecución), urbanizable y no urbanizable (común o protegido).

presentado el día 10 de Mayo de 2005
fue aprobado por el Ayuntamiento
Pleno en sesión de 10 de Mayo de 2005

ART. 2. ACTOS SUJETOS A LICENCIA.

114.2

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

En Cúllar Vega, a 2 de Septiembre de 2005
El Secretario,

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.

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.

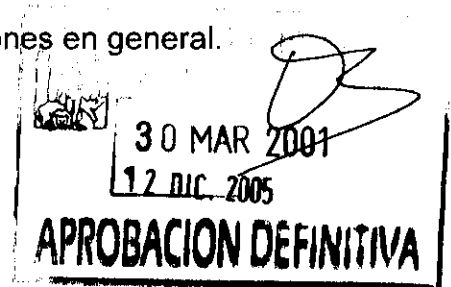
b) De parcelación e implantación de usos.

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.

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. 3.- 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.

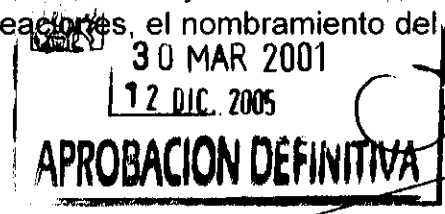
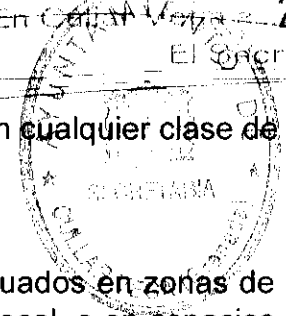
Para la concesión de la licencia será preceptivo el previo abono de las tasas e impuestos municipales.

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 nombramiento del

LICENCIA: Para hacer constar que el presente Documento tiene validez en el Plan de Ordenación Municipal de Cúllar Vega.
En Cúllar Vega, a 20 de Feb. 2000.
El Secretario,



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 estas. 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.

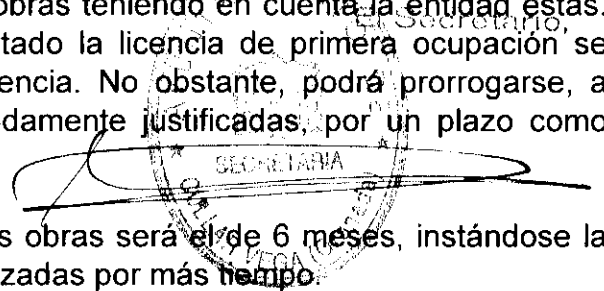
El Ayuntamiento exigirá a los peticionarios de licencias que tengan por objeto actividades que pudieran afectar a obras de urbanización municipales, instalaciones o servicios públicos, la prestación de fianza, con carácter previo a la concesión, con el fin de garantizar las posibles reparaciones a que 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.

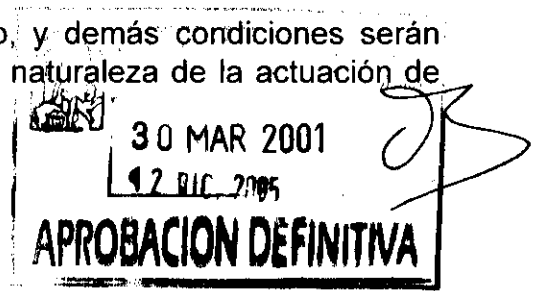
Cuando el solar carezca de alguno de los servicios urbanísticos se exigirá fianza por el importe de las obras que faltasen, que deberá ejecutar el particular a su costa no pudiendo ocuparse la edificación hasta que tales servicios urbanísticos estuviesen efectivamente implantados.

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.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Decreto fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 10 de marzo de 2001.
114.2
En Cúllar Vega, a 20 de marzo de 2001.
El Secretario,





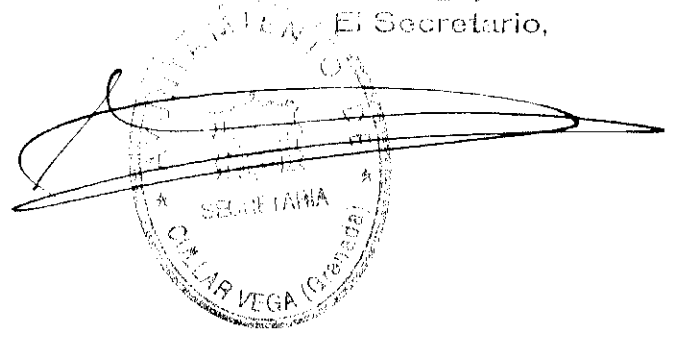
El expediente de caducidad de licencia irá precedido de previo apercibimiento al interesado para que solicite la prórroga o en su caso formule las alegaciones que estime oportunas. Una vez que el incumplimiento sea imputable al interesado se caducará la licencia.

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, o simultáneo, habrá de otorgarse la licencia de apertura.

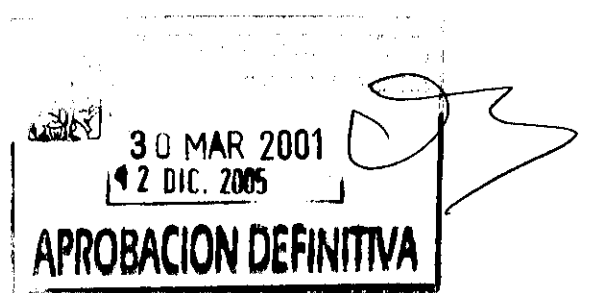
Los titulares de las licencias están obligados a facilitar la información que le sea solicitada y a franquear la entrada de los Agentes Municipales para la realización de inspecciones, comprobaciones y actuaciones que sean precisas para el cumplimiento fiel de las determinaciones urbanísticas. A tal 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.

Aquellas actuaciones incluídas en los Anexos de la Ley 7/94 de Protección ambiental deberán someterse a dicho procedimiento.

DILEGENCIA: Para hacer constar que el expediente de caducidad de licencia fue acordado por el Ayuntamiento de Cúllar Vega el día 10 AGO 2000.
PROYECTO: PROYECTO DE RECONSTRUCCIÓN DE LA CALLE 114.2
En Cúllar Vega a 28 SEPT 2000
El Secretario,



A handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp contains the text 'AYUNTAMIENTO DE CÚLLAR VEGA' around the top edge and 'SECRETARÍA' in the center. Below the signature, the text 'CÚLLAR VEGA (Granada)' is visible.



An official rectangular stamp with a double border. At the top, it contains the dates '30 MAR 2001' and '2 DIC. 2005'. At the bottom, it reads 'APROBACION DEFINITIVA'. A handwritten signature is written over the right side of the stamp.

ART. 4.- LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN.

La licencia de primera ocupación verificará que el edificio 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.

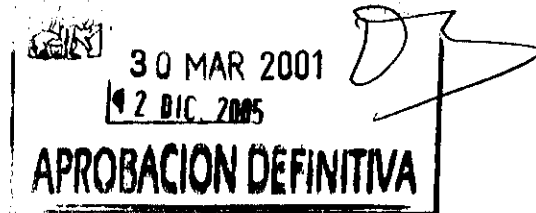
ART. 5. LICENCIA DE PARCELACIÓN.

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 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 ó 1:1.000.



ART 6. 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, en el caso de que esté en vigor la delegación prevista en los Ayuntamientos.

ART.7.- 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.

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:

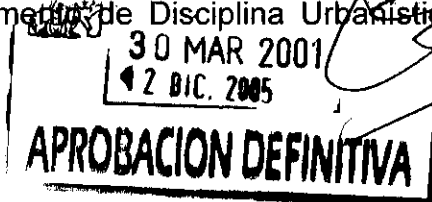
1.- Que la edificación esté en mal estado de conservación sin decretarse la ruina, en cuyo caso habrá de concretarse las medidas a adoptar y el plazo de ejecución de las mismas.

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 subsidiara 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.

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. 8.- 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, o quién determine el Alcalde en el acuerdo de incoación del expediente.

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. 9.- DEL RÉGIMEN DE EXPROPIACIÓN-SANCIÓN.

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

30 MAR 2001
L 2-DIC-2005
APROBACION DEFINITIVA

TITULO II. DESARROLLO Y GESTIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

ART. 10. SEGUIMIENTO DE LAS NORMAS.

Se establece la recomendación al Ayuntamiento de Cúllar Vega de recabar cada dos años un informe de seguimiento de las Normas Subsidiarias a los Técnicos redactores al efecto, en el que se analice su cumplimiento y adecuación en relación, al menos, a los siguientes aspectos:

- A. Crecimiento Urbano.
- B. Desarrollos constructivos sobre suelo no urbanizable.
- C. Desarrollo de las distintas unidades de ejecución, polígonos y unidades de actuación.
- D. Control y disciplina urbanística.

que el proceso de revisión fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 10 de mayo de 2005.

En Cúllar Vega el 20 de set. 2005
El Secretario,

ART. 11. DESARROLLO DE LAS NORMAS. SUELO URBANO

1. La clasificación del suelo como Urbano no faculta de forma inmediata a la edificación del mismo.
2. Dicha edificación no podrá realizarse hasta que los terrenos no alcancen el grado de urbanización que se fija en las Normas.
3. Este grado de urbanización se consigue cuando los terrenos adquieren la condición de solar conforme al artículo 14 del Texto Refundido RD 1/92.

ART. 12. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

Los propietarios deberán cumplir los deberes y efectuar las cesiones en favor del Ayuntamiento que se señalan en los reglamentos vigentes y lo descrito en las presentes Normas.

30 MAR 2001
92 BIC 2005
APROBACION DEFINITIVA

ART. 13. EJECUCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS EN SUELO URBANO.

1. La ejecución de las Normas Subsidiarias en Suelo Urbano se llevará a cabo mediante los polígonos delimitados al efecto, en los cuales se cumplen los siguientes requisitos:

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

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

3. La delimitación de polígonos y unidades de actuación, si no se contuviese en estas Normas Subsidiarias, así como la modificación de los ya delimitados, cuando proceda, se llevará a cabo por el procedimiento establecido en los artículos 146 del Texto Refundido RD 1/92 y 38 del Reglamento de Gestión Urbanística de 25 de Agosto de 1.978.

ART. 14. ACTUACIONES AISLADAS.

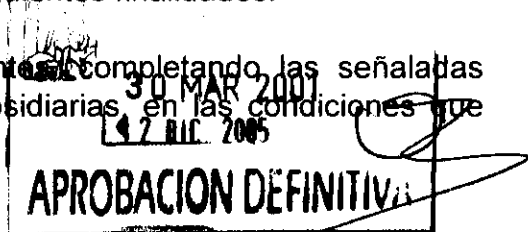
1. Las Actuaciones Aisladas son transformaciones puntuales en el Suelo Urbano que no implican cesiones obligatorias y gratuitas de suelo ni reparto equitativo de beneficios y cargas. La licencia que se conceda determinará el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación y verificará las condiciones de ordenación.

ART. 15. ESTUDIOS DE DETALLE.

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

2. Podrán redactarse y, tramitarse, en Suelo Urbano, Estudios de Detalle en los términos de los artículos 91 del Texto Refundido RD 1/92, 65, 66 Y 140 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, con las siguientes finalidades:

- A. Establecer alineaciones y rasantes completando las señaladas para el Suelo Urbano por estas Normas Subsidiarias en las condiciones que éstas fijan.



B. Reajustar y adaptar dichas alineaciones y rasantes.

C. Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones de las presentes Normas Subsidiarias.

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

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

A. Protección del medio urbano, para su conservación y mejora en determinados lugares.

B. Reforma interior.

C. Ordenación de recintos y conjuntos arquitectónicos históricos y artísticos.

D. Saneamiento de poblaciones.

E. Cualesquier otra finalidad análoga.

ART. 16. SUELOS APTOS PARA URBANIZAR.

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

ART. 17. AMBITO DE UN SECTOR.

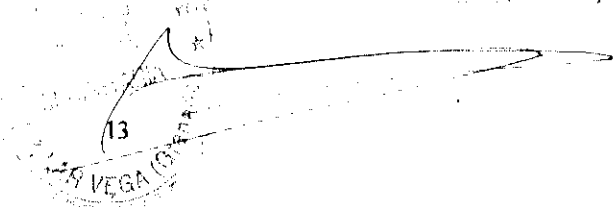
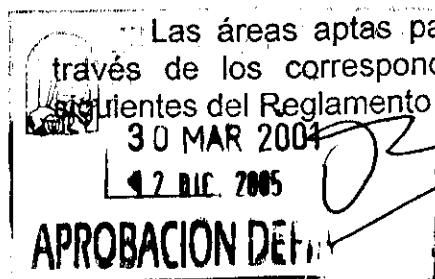
1. Cada sector habrá de ser objeto de un Plan Parcial cuya ejecución se podrá realizar en una o varias etapas, asimismo cada sector se conformará en una sola área de reparto y ésta, a su vez, en una sola Unidad de Ejecución.

2. Sin no se contuviese en estas Normas Subsidiarias o en el planeamiento de desarrollo la delimitación de las unidades de ejecución, su determinación se llevará a cabo por el procedimiento establecido en los artículos 146 del Texto Refundido RD 1/92 y 38 del Reglamento de Gestión Urbanística. Igual procedimiento habrá de seguirse cuando se pretende la modificación de las previamente delimitadas.

DIRECCIÓN: Para hacer constar
expediente de tramitación

ART. 18.- DESARROLLO DE UN PLAN PARCIAL

Las áreas aptas para la urbanización o Suelo Urbanizable se desarrollarán a través de los correspondientes Planes Parciales, conforme a los artículos 43 y siguientes del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.



ART. 19. SUELO NO URBANIZABLE.

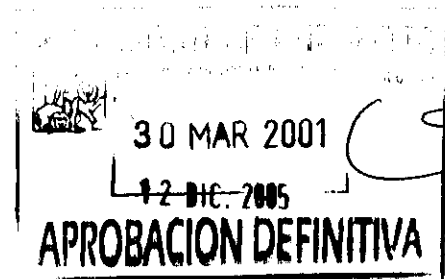
En el Suelo no Urbanizable el objetivo genérico de estas Normas es evitar posibles crecimientos urbanos, por lo que habrá que estar a las determinaciones que a tal fin se establecen por ellas.

ART 20. SISTEMAS GENERALES.

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

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

- A. S.G. de Comunicaciones.
- B. S.G. de Espacios Libres.
- C. S.G. de Equipamiento comunitario.
- D. S.G. de Influencia sustancial en el desarrollo urbano.



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

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

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

5. El S.G. de influencia sustancial en el desarrollo urbano está integrado por los centros productores de energía, embalses, líneas de conducción y distribución y otros análogos.



DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO
25 MAR 2001
30 MAR 2001
31 MAR 2001

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

ART. 21. GESTIÓN URBANÍSTICA. PARTICIPACIÓN E INICIATIVA PRIVADA.

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

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

ART. 22. SISTEMAS DE EJECUCIÓN.

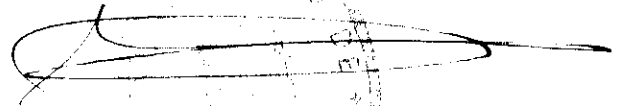
1. La ejecución de las unidades de ejecución y polígonos se realizará mediante cualquiera de los siguientes Sistemas de Actuación:

- A. Compensación.
- B. Cooperación.
- C. Expropiación.

INICIATIVA: Para hacer constar el procedimiento de actuación por iniciativa privada del Ayuntamiento de Cúllar Vega, con fecha 10/10/2000, promovido por el Sr. D. Juan José García, en Cúllar Vega, el 20/11/2000.
El Secretario,

Serán admisibles también como mecanismos de actuación:

- A. Reparcelación.



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

3. Cuando las presentes Normas Subsidiarias o el planeamiento de desarrollo de las mismas no precisasen el Sistema, su determinación se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de ejecución, polígono o unidad de actuación, por el procedimiento establecido en el artículo 146 del Texto Refundido RD 1/92 y 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

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

ART. 23. SISTEMA DE COMPENSACIÓN.

30 MAR 2001
19 2 DIC. 2005
APROBACION DEFINITIVA

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

2. Los propietarios de suelo incluidos en una unidad de ejecución, o unidad de actuación por el Sistema de Compensación, y los de suelo exterior a aquellos ocupado para la ejecución de Sistemas Generales, que deban participar en el polígono o unidad de que se trate, deberán constituirse en Junta de Compensación para poder aplicar el sistema.

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

4. En otro caso, será preciso, para aplicar el Sistema constituirse en Junta de Compensación, con arreglo a las normas generales, entendiéndose que la exigencia del porcentaje de superficie quedará cumplida cuando concorra el 60 por 100 de las cuotas de interés en el proindiviso. Del mismo modo se procederá cuando apareciesen discrepancias entre los copropietarios en el curso de la aplicación del sistema para la ejecución del Plan.

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

6 Si no obstante el requerimiento, los propietarios no presentasen los documentos expresados, la Administración actuante procederá a sustituir el Sistema de Compensación por alguno de los previstos en estas Normas Subsidiarias para la ejecución de los Planes, siguiendo los trámites establecidos en el artículo 155 del Reglamento de Gestión.

ART 24. JUNTA DE COMPEACIÓN.

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

PROVINCIA DE ALMERÍA
114.2
20-SEP-2000

30 MAR 2001
2 DIC. 2005
APROBACION DEFINITIVA

ART. 25 DETERMINACIONES DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.

De acuerdo con los criterios establecidos en las Bases de Actuación, la Junta de Compensación contendrá las determinaciones siguientes:

A. Descripción de las propiedades antiguas, según los títulos aportados, con las correcciones procedentes, y, en defecto de títulos, según los planos. Se expresarán las cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que les afecten; el respectivo propietario si fuera conocido, la cuantía de su derecho en el Proyecto de Compensación, y el criterio utilizado para definirlo y cuantificarlo.

Quando participen en el Proyecto de Compensación propietarios de suelo exterior a la unidad de ejecución, polígono o unidad de actuación se describirán las fincas que les fueron ocupadas.

B. Descripción de las fincas resultantes, incluyendo, en su caso, las que correspondan a la Administración adjudicataria del 10 por 100 del aprovechamiento tipo, titulares a quienes se adjudiquen y concepto en que lo fueren. Se expresará respecto a cada finca la antigua a la que corresponda o el derecho que da lugar a la adjudicación así como las cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que les afecten por no ser incompatibles con el Planeamiento.

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

D. Superficies o parcelas que la propia Junta se reserve, en su caso, para enajenarlas directamente, con el fin de sufragar los gastos previos de la urbanización.

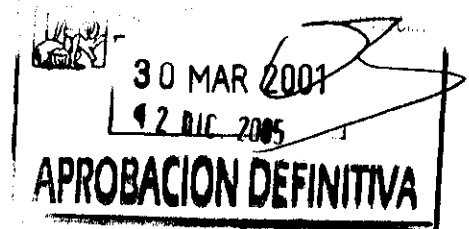
E. Compensación en metálico, si fuesen procedentes por diferencias en las adjudicaciones.

ART. 26. PROPIETARIO UNICO.

En los supuestos de propietario único, el Proyecto de Compensación se limitará a expresar la localización de los terrenos de cesión obligatoria y de las reservas que establezca el Plan, así como la localización de las parcelas edificables, con señalamiento de aquellas en que se sitúe el 10 por 100 del aprovechamiento tipo que corresponda a la Administración actuante, en su caso.

ART. 27. EL PROYECTO DE COMPENSACIÓN.

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



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

En Cullar Vega - 28 FEB 2001
El Secretario,

3. Una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Compensación, el órgano administrativo actuante procederá a otorgar escritura pública o expedir documento con las solemnidades y requisitos dispuestos para las actas de sus acuerdos, con el contenido expresado en el artículo 307 del Texto Refundido RD 1/92.

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

5. La aprobación definitiva del Proyecto de Compensación hecha por el órgano actuante produce los mismos efectos jurídicos que la aprobación definitiva del proyecto de Reparcelación. La inscripción del acuerdo en el Registro de la Propiedad se llevará a efecto de conformidad con lo establecido en el artículo 307 del Texto Refundido RD 1/92.

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

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

ART. 28. SISTEMA DE COOPERACIÓN.

1. En el Sistema de Cooperación, los propietarios de la unidad de ejecución, polígono o unidad de actuación aportan el suelo de cesión obligatoria, y la Administración ejecuta las obras de urbanización.

2. Los costes de urbanización serán a cargo de los propietarios afectados.

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

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

30 MAR 2001
192 DIC 2005
APROBACION DEFINITIVA

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

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

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

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

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

8. El Ayuntamiento de Cúllar Vega podrá exigir a los propietarios afectados el pago de cantidades a cuenta de los gastos de urbanización.

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

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

ART. 29. FRACCIONAMIENTOS DE PAGOS DE COSTES.

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

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

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

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

ART. 30. ASOCIACIONES ADMINISTRATIVAS.

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

30 MAR 2001
12 DIC. 2005
APROBACION DEFINITIVA

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

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

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

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

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

7. Serán funciones de las asociaciones administrativas de Cooperación las siguientes:

A. Ofrecer a la Administración sugerencias referentes a la ejecución del Plan en la unidad de ejecución, polígono o unidad de actuación de que se trate.

B. Auxiliar a la Administración en la vigilancia de la ejecución de las obras y dirigirse a ellas denunciando los defectos que se observen y proponiendo medidas para el más correcto desarrollo de las obras.

C. Colaborar con la Administración para el cobro de las cuotas de urbanización.

D. Examinar la inversión de las cuotas de urbanización cuyo pago se haya anticipado, formulando ante la Administración actuante los reparos oportunos.

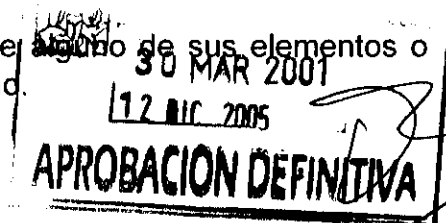
E. Gestionar la concesión de los beneficios fiscales que procedan.

F. Promover con la Administración actuante Empresas mixtas para la ejecución de obras de urbanización en la unidad de ejecución, polígono o unidad de actuación.

ART. 31. SISTEMA DE EXPROPIACIÓN.

La expropiación forzosa por razón de urbanismo se adoptará para el cumplimiento de algunas de estas finalidades:

A. Para la ejecución de los sistemas Generales o de alguno de sus elementos o para llevar a efecto Actuaciones Aisladas en Suelo Urbano.



B. Para la urbanización de unidades de ejecución, polígonos o unidades de actuación completas.

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

ART. 32. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

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

ART. 33.- LA REPARCELACIÓN

1. Se entiende por Reparcelación la agrupación de fincas incluidas en una unidad de ejecución, polígono o unidad de actuación para su nueva división ajustada a las Normas Urbanísticas, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas en proporción a sus respectivos derechos, y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda según el Texto Refundido de la Ley del Suelo RD 1/92 y las propias Normas Subsidiarias.

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

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

ART. 34. OBJETO DE LA REPARCELACIÓN.

La reparcelación tendrá por objeto:

A. La distribución justa entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.

B. La situación sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación el aprovechamiento establecido por las Normas Subsidiarias.

C. Cuando se trate de suelo urbanizable, la reparcelación tendrá también por objeto la localización sobre parcelas determinadas del aprovechamiento que corresponda a la Administración municipal.

D. No será necesaria la reparcelación en los siguientes casos:

30 MAR 2001
12 DIC. 2005
APROBACION DEFINITIVA

- A. Cuando en Suelo Urbano, la totalidad de los terrenos del polígono o unidad de actuación pertenezcan a un solo propietario.
- B. Cuando el Plan se ejecute por el Sistema de Compensación o Expropiación.
- C. Cuando todos los propietarios afectados renuncien expresamente a ella y el Ayuntamiento acepte la localización del aprovechamiento que corresponda.

ART. 35. TRAMITACION DE LOS EXPEDIENTES DE REPARCELACIÓN.

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

Cuando más del 50 por 100 de la superficie edificable de un polígono o unidad de actuación se halle edificado conforme a las Normas, la reparcelación se limitará a la redistribución material de los terrenos restantes y a establecer las indemnizaciones sustitutorias que procedan entre los afectados.

Se tendrán como parte en el expediente de reparcelación:

- A. Los propietarios de terrenos afectados.
- B. Los titulares de derechos reales sobre los mismos.
- C. Los arrendatarios rústicos o urbanos.
- D. Cualquier otro interesado que comparezca y justifique su derecho o interés legítimo.

El proyecto de Reparcelación podrá tramitarse y aprobarse conjunta y simultáneamente con el Plan Parcial o con la delimitación de la unidad de ejecución polígono o unidad de actuación.

ART. 36. CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE REPARCELACIÓN.

1. El contenido de la reparcelación se concretará en un Proyecto, que deberá constar de los siguientes documentos:

- A. Memoria.
- B. Relación de propietarios e interesados, con la expresión de la naturaleza y cuantía de su derecho.
- C. Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes, con expresión del aprovechamiento urbanístico que a cada una correspondan y designación nominal de los adjudicatarios.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento es copia del original por el Ayuntamiento de Cúllar Vega el día 10 ABR. 2000
1142 R.D. de Reparcelación de terrenos rústicos y urbanos de Cúllar Vega el día 20 SET. 2000
El Secretario.

30 MAR 2001
12 DIC. 2005
APROBACION DEFINITIVA

D. Tasación de derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deben extinguirse o destruirse para la ejecución de las Normas o del Plan Parcial, en su caso.

E. Cuenta de liquidación provisional.

F. Planos.

F.1. Plano de situación y de relación con la ciudad.

F.2. Plano de delimitación e información, con expresión de los límites de la unidad reparcelable, linderos de las fincas afectadas, edificaciones y demás elementos existentes sobre el terreno.

F.3. Plano de ordenación en el que se reproduzcan, a la misma escala que el anterior, el correspondiente plano del Plan que se ejecute.

F.4. Plano de clasificación y valoración de las superficies adjudicadas.

F.5. Plano de adjudicación, con expresión de los linderos de las fincas resultantes adjudicadas.

F.6. Plano superpuesto de los de información y adjudicación.

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

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

La Memoria del Proyecto deberá referirse a los siguientes extremos:

A. Circunstancias o acuerdos que motiven la reparcelación y peculiaridades que en su caso concurren.

B. Descripción de la unidad reparcelable.

C. Criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de los afectados.

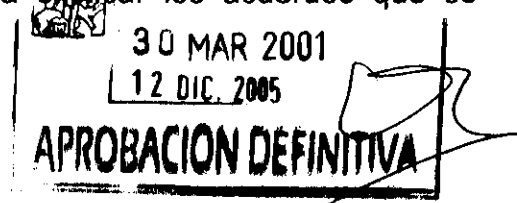
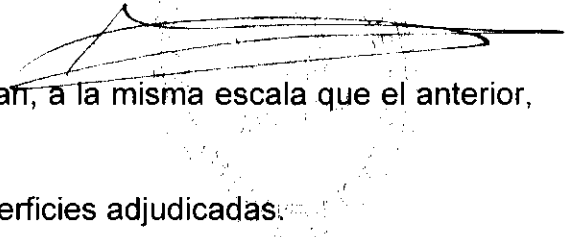
D. Criterios de adjudicación.

E. Criterios de valoración de los edificios y demás elementos que deban destruirse y de las cargas y gastos que correspondan a los adjudicatarios.

F. Criterios de valoración de las superficies adjudicadas.

G. Cualquier otra circunstancia que contribuya a explicar los acuerdos que se propongan.

DECLARACIÓN: Para hacer constar que
el presente Documento
es una copia del original
PROVINCIA DE CÁDIZ
114.2. PROYECTO DE REPARCELACIÓN
ENCUENTRO 2005



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

ART. 37. REPARCELACIONES ECONOMICAS.

Las reparcelaciones simplemente económicas se limitarán a la determinación de las indemnizaciones sustitutorias que procedan entre los afectados y la documentación exigible se reducirá a:

A. Memoria.

B. Relación de propietarios e interesados, con expresión de la naturaleza y cuantía de su derecho.

C. Cuantía de liquidación provisional.

D. Planos:

D.1. Planos de situación en relación con la ciudad.

D.2. Planos de delimitación e información, con expresión de los límites de la unidad reparcelable.

D.3. Plano de ordenación, en el que se reproduzca a la misma escala que el anterior, el correspondiente Plano del Plan que se ejecuta.

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

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Documento...

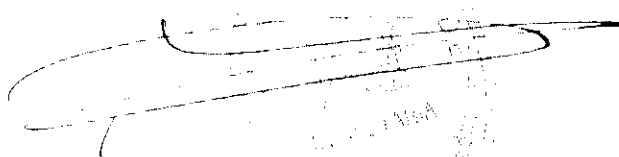
... fue aprobado por el Ayuntamiento de Cúllar Vega...

... en sesión de Pleno celebrada el 28 de Febrero de 2001...

... con el número de expediente 10.2001.0000...

En Cúllar Vega a 28 de FEB. 2001...

El Secretario.



30 MAR 2001
12 52 339F
APROBACION DEFINITIVA

TITULO III.- NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.-

ART. 38. 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:

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

ART. 39.- 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.

El presente documento consta que el predio descrito en el presente fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 10 de mayo de 2001, con el número de expediente 1042/01.
En Cúllar Vega, a 20 de mayo de 2001.
El Secretario,

30 MAR 2001
12 DIC 2005
APROBACION DEFINITIVA

ART. 40.- 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.

ART. 41.- 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 Cúllar Vega será de aplicación la legislación estatal o autonómica sobre la materia.

El uso del suelo no urbanizable se acomoda al Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana 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 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 dichas 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.

30 MAR 2001
12 DIC. 2005
APROBACION DEFINITIVA

ARTICULO 41Bis .- MEDIDAS AMBIENTALES, GENERICAS Y ESPECIFICAS.

El Ayuntamiento en el desarrollo urbanístico obligará al cumplimiento de las medidas ambientales específicas y genéricas que se describen a continuación y velará especialmente por:

La adecuación ambiental de la actuación, especialmente en las condiciones de borde urbano.

MEDIDAS AMBIENTALES GENÉRICAS:

- 1.- Utilización de tipologías constructivas que se integren formal y funcionalmente en el entorno.
- 2.- Adaptación volumétrica de las edificaciones que impidan la formación de una pantalla continua distorsionante en el entorno.
- 3.- Riegos periódicos para evitar el polvo durante la ejecución de las obras.
- 4.- Finalización de edificaciones con remozado de fachadas y traseras.
- 5.- Limpieza de escombros tras las obras de urbanización y edificación.
- 6.- Traslado de los residuos de obra a vertederos controlados de inertes.
- 7.- Control de los vertidos de residuos sólidos urbanos.
- 8.- Plantación de la vegetación arbórea con suficiente antelación para que a la finalización del proyecto cumpla su función ambiental.
- 9.- Utilización de especies autóctonas en las zonas verdes resultantes de las cesiones.
- 10.- Dimensionamiento de la calzada/acera para la ubicación de contenedores.

MEDIDAS AMBIENTALES ESPECIFICAS:

U.E.I.1: Plantación de grupos de arboles de crecimiento rápido, en el contacto con la zona urbana y la Vega, que enmascaren las instalaciones industriales. Control de vertidos tanto líquidos como sólidos.

P.P.R.6: Creación de un parque lineal, que se ampliara en las proximidades del área educativa, y que incluirá un carril-bici, paralela a la carretera de circunvalación, creando un circuito que transitara por el borde urbano hasta el río Dilar.

P.P.R.7: Mantener el ramal de la acequia desviando el curso de ésta si fuera necesario.

Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 10 AGO, 2000
En Cúllar Vega a 20 SEPT 2000
El Secretario,

30 MAR 2001
12 DIC 2005
APROBACION DEFINITIVA

U.E.R.1 y U.E.R. 2: Construcción de un camino arbolado en el borde de la unidad, que formaría parte del parque lineal.

P.P.R.1: Creación de una masa forestal de pinos y encinas con zonas de estancia, miradores en el borde norte y senderos que conecten con los caminos tradicionales y con el carril-bici, cerrando un circuito de paseo.

P.P.R.3: Creación de una masa forestal de pinos y encinas con zonas de estancia y senderos que conecten con los caminos tradicionales y con el carril-bici, constituyendo un pulmon verde para los vecinos.

ARTICULO 42 .- PROTECCIÓN DE LAS VÍAS PECUARIAS

Las vías pecuarias que discurren por el término municipal tendrán las dimensiones y anchura determinadas por la legislación sectorial en esta materia. En su consecuencia, el Camino de las Galeras como Colada Real tiene una dimensión de 8 metros mínimo en todo su trazado.

Sin perjuicio de lo previsto en la legislación especial sobre la materia, estas vías especificadas en el documento ambiental anejo a estas Normas se podrán integrar por el planeamiento como sistema general de Espacios Públicos o de Comunicaciones.

En los casos en los sea procedente, puede instarse por el Ayuntamiento la declaración de innecesariad 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.

DI...
di...
fir...
P...
Se...
de...
En...



30 MAR 2001
12 DIC 2005
APROBACION DEFINITIVA

TITULO IV.- NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

ART. 43. 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 Parciales, 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.44. 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.

En los proyectos de urbanización se deberán incorporar todas las medidas correctoras y protectoras propuestas en esta Normativa, con el suficiente grado de detalle para garantizar su cumplimiento. Aquellas medidas que sean cuantificables se deberán incluir su partida presupuestaria.

En las obras de urbanización que incluyan plantaciones arbóreas, el Ayuntamiento exigirá el proyecto de plantación con antelación suficiente para que pueda cumplir su función ambiental.

ART. 45. 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.

30 MAR 2001
12 DIC. 2005
APROBACION DEFINITIVA

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. 46. 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 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 grafiadas en la Ordenanza General, tendrá como mínimo una anchura de 9 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.

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

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

Para tener constancia que
M.P. de Urbanización
fue aprobada por el Ayuntamiento
Plaza de España, 10 AGO. 2000
114.2
En Cúllar Vega, 24 JUN 2001
El Secretario,

30 MAR 2001
12 DIC. 2005
APROBACION DEFINITIVA

ART. 47. ABASTECIMIENTO DE AGUAS.

La dotación mínima de agua potable no será nunca inferior a 350 litros/habitante y día, debiendo justificarse el número de habitantes en función de los volúmenes edificables previstos y tipo de construcción proyectada. Se entiende por agua potable, aquella que cumpla las condiciones de potabilidad prevista por la Jefatura Provincial de Sanidad. Deberá acompañarse el análisis químico y bacteriológico de las aguas.

En las zonas que sean previsibles mayores consumos por: industrias, riegos, piscinas u otros usos, se dotará la cantidad de agua que justifique las características de la ordenación.

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

La capacidad mínima de los depósitos, debe calcularse para el consumo total de dos días y presión mínima en el punto más desfavorable de la red, será de una atmósfera.

Se proyectarán bocas de incendios, suficientes, derivadas de la red general del sector, con una separación máxima entre sí de 200 metros.

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

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

El tipo de red y las características de los materiales se ajustarán a los criterios adoptados y explicados por los servicios municipales encargados del abastecimiento, y en su ejecución se tendrán en cuenta las correspondientes Normas Tecnológicas de la Edificación.

ART. 48. SANEAMIENTO.

La evacuación de aguas residuales se establecerá normalmente mediante una red de alcantarillado, adecuada a la zona que ha de servir. El caudal a tener en cuenta para el cálculo del saneamiento será el mismo que el cálculo para la dotación de agua, con excepción de la prevista para el riego y las aguas pluviales.

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

Dispondrán de los correspondientes registros en los puntos de confluencia o cambio de dirección, no debiendo de estar separados entre sí una distancia mayor de 50 metros, así como, cámaras de descarga automática en alcantarillas.

30 MAR 2001
12 DIC 2005
APROBACION DEFINITIVA

Cuando el vertido de las aguas residuales no se realice directamente al colector municipal, si no a algunas vaguadas, arroyo, etc..., deberá preverse la correspondiente estación depuradora. Para verter al subsuelo, siempre previa depuración, será necesario demostrar documentalmente las condiciones de permeabilidad, mediante informe geológico.

No se permitirá el vertido de agua a cauces normalmente secos, ni aún con previa depuración, debiendo arbitrarse en cada caso las soluciones técnicas más idóneas a fin de impedir el estancamiento de las aguas y su putrefacción.

La distancia a la estación depuradora se ceñirá, a lo dispuesto en la vigente legislación que contempla estos casos (Circular de la Comisión Central de Saneamiento B.O.E. del 10-5-68).

Con carácter general, se prohíben las fosas sépticas. Toda industria con vertido de grasas, productos semisólidos o cualquier otros que puedan entorpecer el normal funcionamiento de las redes generales de saneamiento, habrán de proceder al tratamiento adecuado de sus vertidos, previamente a su conexión a la red general. El tipo de red y las características de los materiales se ajustarán a los criterios adoptados y explicitados por los servicios municipales encargados del saneamiento, y en su ejecución se tendrán en cuenta las correspondientes Normas Tecnológicas de la edificación.

Las edificaciones fuera de ordenación se instalará a los propietarios a la construcción de un sistema de depuración de aguas que solucione el problema del saneamiento.

DECLARACION: Para hacer constar que el proyecto de saneamiento fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno el día 10 de Mayo de 2000 PROVISIONALMENTE En Cúllar Vega, a 20 de Mayo de 2000

ART. 49. ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO

Incluye, además de la Transformación y Distribución de energía eléctrica, la implantación del alumbrado público, estas instalaciones de atendrán al Reglamento Electrónico para Baja Tensión (RD 2413/1973 de 20 de Septiembre), Reglamento de Centros de Transformación (RD 3275/1982 de 12 de Noviembre) y Ordenes que desarrollan las instrucciones técnicas complementarias (O.M.I.N.E.R. 6 de Junio de 1984)

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

- En ordenación de nivel económico medio = 0,6 Kw/hab.
- En ordenación de nivel económico alto = 0,7 Kw/hab.

Las líneas de distribución y las instalaciones de transformación serán, dispuestas obligatoriamente subterráneas en las nuevas urbanizaciones y se tenderá a realizarlas de igual forma en el resto de la población.

30 MAR 2001
12 DIC. 2005
APROBACION DEFINITIVA

En los casos en que no se dispongan subterráneas se tratará de salvaguardar el aspecto estético tanto en las líneas como en las instalaciones de transformación y elementos accesorios.

DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
 el presente proyecto de norma subsidiaria fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 20 de mayo de 2001.

El alumbrado público, responderá a los siguientes requisitos:

CONCEPTOS	VIAS PRINCIPALES	VIAS SECUNDARIAS
Iluminación horizontal media	10 Lux	5 Lux
Coefficiente de uniformidad	8	15

Se reducirá al mínimo los efectos de deslumbramiento, mediante el empleo de las técnicas adecuadas.

Se reducirá lo más posible los saltos bruscos de intensidad entre calles de distinta categoría.

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

El tipo y características de los materiales (báculos, luminarias, etc...) se ajustarán a los criterios adoptados y explicitados por los servicios municipales encargados del mantenimiento y en su ejecución se tendrán en cuenta las correspondientes Normas Tecnológicas y de la Edificación.

ART. 50. PAVIMENTACIÓN

Las características técnicas empleadas en la pavimentación de calzadas, estarán de acuerdo con el carácter de cada vía o calle en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje previstos.

Debiendo emplearse en toda la red viaria el aglomerado asfáltico.

En las aceras peatonales, se usará el enlosado natural o artificial, siguiendo la tradición del pueblo y unificando acerados, excluyendo los terrazos y materiales similares.

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

El tipo y características de los materiales se ajustarán a los criterios adoptados y explicitados por los servicios municipales.

30 MAR 2001
 172 DIC 2005
APROBACION DEFINITIVA

Para los viales de nueva apertura que se recojan en los futuros proyectos de urbanización provenientes de planeamiento, las secciones transversales tipo serán las siguientes.

Calles de	9,00 m.:	Calzada 6,40 m	Aceras 1,30 m.
Calles de	10,00 m:	Calzada 7,40 m.	Aceras 1,30 m.
Calles de	12,00 m.:	Calzada 8,60 m	Aceras 1,70 m.
Calles de mas	12,00 m.:		Aceras 2,10 m.

ART. 51. PLANTACIONES

El tratamiento de los espacios libres, dependerá de su carácter público o privado y de su función, siendo en todo caso obligatorio la plantación de arbolado de especies autóctonas y tradicionales de la comarca, en vistas a no romper el equilibrio paisajístico y ecológico de la zona, a lo largo de las vías de circulación de nuevo trazado, en los estacionamientos de vehículos y en las plazas y espacios libres públicos de nuevo trazado.

ART. 52. TRATAMIENTO DE RESIDUOS.

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

Su aprovechamiento integral, mediante los procesos de clasificación y transformación, constituyen un sector industrial muy específico, cuyo estudio global es aconsejable.

Para el cálculo de su volumen, se tomará como promedio aproximado la cantidad de 0,500 kg/hab./día, equivalente a un volumen medio de 1 litro.

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

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

DECLARACIÓN: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 10.05.2000 PROVISORIAS DE LA COMARCA DEL VALLE DE CÚLLAR VEGA En Cúllar Vega a 20.05.2000 El Secretario.

30 MAR 2001
12 DIC 2005
APROBACION DEFINITIVA

[Handwritten signature]

54.2. Alineaciones actuales.

Son los linderos de las fincas con los viales existentes.

54.3 Fincas fuera de línea.

Son aquellas en las que la alineación oficial corta la superficie de la finca limitada por las alineaciones oficiales.

54.4. 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.

54.5. 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.

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

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.

54.5. Parcela edificable.

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

54.5. 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).

Para las nuevas urbanizaciones desarrolladas por planes parciales o unidades de ejecución se deberán cumplir las condiciones de ordenación exhaustivamente el ancho mínimo de fachada y la superficie de la parcela por cada una de las viviendas que integren la promoción no admitiéndose proindivisos ni agrupaciones que incumplan esta condición.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 10/09/2005

PROVINCIA DE CÁDIZ
En Cúllar Vega, a 7 de Septiembre de 2005
El Secretario.

30 MAR 2001
12 DIC 2005
APROBACIÓN DEFINITIVA

54.6. 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.

Para las viviendas aisladas el retranqueo mínimo será de 3 metros a medianería y de 5 metros a calles.

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

54.7. 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.

54.8. Altura libre de pisos.

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

54.9. 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).

54.10. 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.

EN LA PRESENTE PLANIFICACIÓN: Plano de Alineación
fue aprobado por el Ayuntamiento
Plano en revisión: 10
PROYECTO: 1142
En Cúllar Vega, a 28 de MAR. 2001
El Secretario,

30 MAR 2001
12 DIC. 2005
APROBACION DEFINITIVA

54.11. Edificabilidad.

Será en suelo urbano la prevista por las Ordenanzas y en suelo apto para urbanizar la definida por los Planes Parciales.

54.12. Edificabilidades pormenorizada o neta y global.

Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área de suelo.

La edificabilidad será neta, si no se dice lo contrario, y se define como la relación entre la superficie total construida, en m²., y la superficie de la parcela edificable, esto es, una vez deducidas las superficies ocupadas por viales y las cesiones o reservas para usos públicos prevista en las NN.SS.

La edificabilidad global se define con la misma relación pero sobre parcela bruta sin deducción de viales ni espacios dotacionales.

No se computarán, a efectos de edificabilidad, los soportales y la parte diáfana de la edificación en contacto con las fachadas exteriores, siempre que no posean ningún tipo de cerramiento y sean de libre acceso al público, ni los sótanos y semisótanos. En la medición se incluirán también los cuerpos volados cerrados y el 50% de las terrazas cerradas por uno o dos de sus costados.

Asimismo, computan el 50% los corredores y distribuidores a pisos abiertos al exterior.

54.13. 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, sin computar edificabilidad.

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 1,50 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". Tampoco computará edificabilidad.

30 MAR 2001
12 DIC 2005
APROBACION DEFINITIVA



DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANO
C/...
25...
30 MAR 2001
31 OCT 2001

54.15. 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.

No computará a efectos de edificabilidad.

Diligencia Nº 107. Para hacer constar que el procedimiento de tramitación fue iniciado en el Ayuntamiento de Cúllar Vega el día 19/07/2009.
114.2
En Cúllar Vega, a 2 de Julio de 2009.
El Secretario

ART. 55.- 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.

No se incluye en la citada medición la planta que pudiera surgir bajo cubierta según plano inclinado a 30 grados. Este, formal y estéticamente, estará bajo la cubierta de teja del edificio. Por lo tanto, no se podrán abrir huecos en un plano vertical, sino sólo en el mismo plano de la cubierta del edificio, a excepción de accesos a terrazas integradas en el plano de la cubierta. La planta ático se retranqueará de fachada al menos tres metros a contar desde la alineación oficial.

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.

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 edificios con fachada opuesta a calles con distintos usos o rasantes, se tomará para cada calle la altura correspondiente. Estas alturas sólo podrán mantenerse en una profundidad máxima igual a la mitad del fondo de la calle. De igual manera se procederá en edificios con fachadas opuestas a calles del mismo uso.

30 de Julio de 2009
192-BIC-2005
APROBACION DEFINITIVA

distinto orden y cuyas rasantes den lugar a diferencias de plantas teniendo asimismo en cuenta que los fondos mínimos edificables rigen para la proyección horizontal de parcela y a distintas cotas (edificios escalonados).

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 - 3,00 metros.

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

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

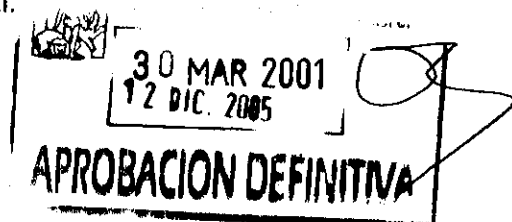
En las plantas bajas, que no sean viviendas, se permiten entreplantas, no pudiendo ocupar más del 50 % de la superficie de la misma, retranqueándose siempre de la fachada al menos 3 metros y teniendo su acceso exclusivamente por el local sobre el que se sitúa.

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.

55.1. Construcciones permitidas por encima de la altura

Por encima de la altura máxima permitida, se podrá edificar, siempre por debajo de un plano de 45°, trazado por la línea horizontal de altura máxima en cada fachada en las condiciones siguientes:

- Solo se permitirá construir por encima de ésta altura, caja de escaleras, torreones, lavadero, trasteros, almacenes, depósitos y otras dependencias compatibles con las viviendas, siempre que ocupen una superficie inferior al 20 % de la construida en planta. En caso de viviendas plurifamiliares estas dependencias si se dividen se vincularan registralmente a cada piso. En caso de que no se establezca dicha división se vinculará registralmente a los elementos comunes de la comunidad.
- La altura de estas construcciones, no podrá exceder en más de 3 metros, por encima de la altura máxima de la edificación principal.



ART. 56. ENTRANTES, SALIENTES Y VUELOS.

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

56.2. Salientes

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.

56.3. Voladizos abiertos o balcones.

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 50% de la longitud total de la fachada.

56.4. Vuelos cerrados.

No se permitirán los cuerpos de edificación volados sobre la alineación de la calle, salvo aquellos que sean resultados de cuadrar fachadas no paralelas a la alineación. En caso preciso se redactará un Estudio de Detalle que ordenen los volúmenes resultantes.

56.5. Miradores.

Fuera de las alineaciones oficiales, se permitirán ~~miradores con las mismas~~ condiciones señaladas para los balcones y vuelos abiertos, entendiéndose como

AGENCIA: Para hacer constar que
114.2
En Cúllar Vega, a 26 de
El Secretario

30 MAR 2001
17 DIC 2005
APROBACIÓN DEFINITIVA

mirador aquel vuelo cerrado con acristalamiento transparente y translúcido en más de un 80% de sus paramentos verticales.

56.6. Salientes no estructurales.

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.

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

30 MAR 2001
12 DIC. 2005
APROBACIÓN DEFINITIVA

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.

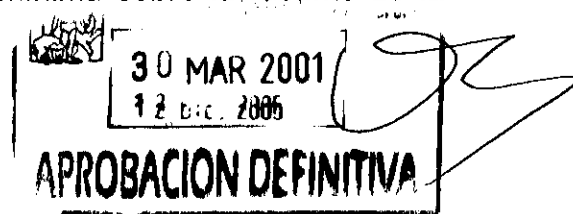
- En los edificios exclusivos, con usos de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente de fachada, podrá instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos, ó huecos, ó descompongan la ordenación de la fachada.

- 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. 57. PATIOS.

En edificios de nueva planta cuyo uso sea el de vivienda, los patios interiores de parcela o de luces, tendrán unas dimensiones tales que se pueda inscribir un círculo de tres metros de diámetro. No obstante, las dimensiones de los patios cerrados se exigirá que las luces rectas de los locales 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.

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.

30 MAR 2001
12 DIC 2005
APROBACION DEFINITIVA

[Handwritten signature]

En Cúllar Vega, a 10 AGO. 2000
20 SET. 2000

- el pres. de la junta de
- Dura hacer constar que
- 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.

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. 58.- TRATAMIENTOS ESTÉTICOS. CERRAMIENTOS Y CERCAS.

El Ayuntamiento velará por la adecuación ambiental de la actuación, especialmente en las condiciones de borde urbano y en la finalización de las fachadas, requisito sin el cual no se deberá expedir, la licencia de primera ocupación.

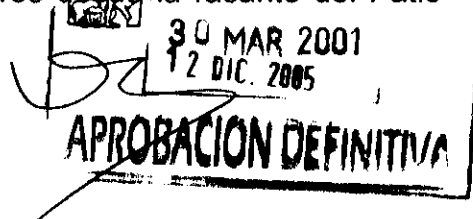
58.1. Cerramientos y cercas.

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.



58.2. Tratamientos estéticos.

Con carácter general quedan prohibidos los tratamientos exteriores mediante elementos cerámicos vidriados si ello no queda suficientemente justificado mediante proyecto de diseño y las cubiertas inclinadas con pendiente mayor del 60%.

Se podrá denegar la concesión de licencia, a cualquier actuación que rompa la estética de la zona donde se sitúe.

58.3 Tratamientos de cartabones y medianerías.

Todo los elementos de la edificación que constituyan limite con otras fincas (cercas, tapias, medianerías, cartabones, etc.) han de tratarse como fachada con los acabados habituales de las mismas

58.4.- Contacto entre diferentes ordenanzas.

En el caso de construcciones situadas en el contacto entre diferentes ordenanzas, el tratamiento de la medianería y la propia edificación deberan ofrecer una solución arquitectonica que minimice los efectos del impacto visual del cambio de ordenanza en ambos lados del limite.

58.5.- Limites con el suelo no urbanizable.

En todos los solares que limiten con el suelo no urbanizable de la vega cualquier elemento de la edificación ha de guardar un retranqueo mínimo de 3 m. del S.N.U. Las cercas que se vean afectadas por este limite, cuando sean opacas, no podran exceder de 1 m. de altura sobre el nivel natural del terreno, permitiendose hasta 2,5 metros con rejas u otras construcciones permeables o vegetales para reducir el impacto visual.

ART. 59. SERVIDUMBRES URBANAS.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad.

114.2

En Cúllar Vega, a 20 de Agosto de 2000

El Secretario.

30 MAR 2001
12 DIC 2005
APROBACION DEFINITIVA

10 MAR 2001
10 MAR 2001

ART. 60. OBRAS EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.

En los edificios que queden explícitamente fuera de ordenación por estar disconforme con el planeamiento de estas NN.SS., no podrán realizarse obras de consolidación aumento de volumen o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

Las obras de reforma interior en estos casos, sólo se autorizarán cuando la altura libre de pisos sea superior a 2,40 metros.

A estos efectos se considerarán obras de consolidación aquellas que afecten a elementos de estructuras, cimientos, pilares, muros resistentes, jácenas, forjados y armaduras de cubierta.

ART. 61. OBRAS DE CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS.

Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de seguridad, higiene y ornato.

Los propietarios vendrán obligados a proceder a su reparación y saneamiento siempre que lo disponga la Autoridad Municipal, previa justificación de informe técnico municipal.

ART.62. CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS DE LOS EDIFICIOS. CONDICIONES MÍNIMAS.

62.1. Abastecimiento de agua y saneamiento.

Todo edificio de viviendas deberá tener en su interior agua corriente potable. Las viviendas tendrán una dotación mínima de 350 litros/habitante/día. Asimismo, contarán con red de saneamiento entroncada con la red municipal. Todos los servicios se atenderán al Reglamento de suministro Domiciliario de Agua según decreto 120/1991 de 11 de Junio.

62.2. Suministro de energía eléctrica.

Todo edificio estará dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica, la cual cumplirá la Reglamentación vigente sobre la materia.

62.3. Condiciones mínimas de las viviendas.

Toda vivienda familiar, además de cumplir con el uso específico, se compondrá, como mínimo, de cocina, estar-comedor, dormitorio y un cuarto de aseo con lavabo, inodoro y ducha.

La distribución interior de las viviendas deberá ser tal que todas las piezas habitables tengan iluminación (con superficie no menor a 1/6 de la superficie de la

30 MAR 2001
12 DIC 2005
APROBACIÓN DEFINITIVA

pieza) y ventilación directas, a excepción de los cuartos de aseo, los cuales podrán ventilar mediante conductos provistos, en cubierta, de aspirador estático. Toda vivienda dispondrá de una superficie útil mínima de 50 m², independiente de zonas comunes de acceso en casos de viviendas plurifamiliares

La altura mínima libre de todas las habitaciones será de 2.50 metros y la anchura mínima de los pasillos y escaleras 0.85 metros.

En las casas colectivas o plurifamiliares, las escaleras tendrán necesariamente iluminación ventilación indirecta con el espacio exterior en todas sus plantas, con una superficie mínima de ventilación de 500 centímetros cuadrados y una superficie mínima de iluminación 1 m². En edificios de vivienda unifamiliar las escaleras interiores podrán no tener huecos de iluminación o ventilación, en edificios de hasta tres plantas, sin contar la planta baja, se permiten escaleras con ventilación e iluminación cenital por medio de lucernarios. En este caso, el hueco central quedará libre en toda su altura y en él será inscribible un círculo 0.30 metros de diámetro libre.

No se permiten viviendas interiores, entendiéndose por tales aquellas que como mínimo no dispongan de un dormitorio o estancia con fachada a espacio público exterior o que ofrezca al menos dos piezas habitables a un espacio privado de carácter comunitario o no en donde pueda inscribirse un círculo de 8 metros de diámetro. Las construcciones permitidas por encima de la altura máxima definidas en 55.1 podrán destinarse para uso de vivienda para el caso de suelo afectados por la ordenanza Residencial Edificación Cerrada. Cualquier edificio cuya altura sea igual o mayor a 10.50 metros sobre rasante, medida en el eje del portal, deberá contar obligatoriamente con aparato elevador.

En ningún caso, los sótanos y semisótanos podrán destinarse a vivienda. En el caso de ubicarse ésta en planta baja, deberá estar situada a una altura mínima sobre rasante de la calle, de 0.30 metros.

En las viviendas rurales que tengan como anejo la cuadra o el establo, éstos deberán independizarse y dotarse de acceso distinto e independiente.

En todo caso, todas las edificaciones plurifamiliares de nueva planta se atenderán a lo especificado en la Ordenanza sobre Normas Técnicas para la accesibilidad y eliminación de las barreras arquitectónicas y urbanísticas, establecidas por la Junta de Andalucía.

Se preverán plazas de aparcamiento de vehículos superficie o sótano, debiendo acompañar proyecto según legislación vigente

30 MAR 2001
12 DIC 2005
APROBACION DEFINITIVA



10 AGO 2000
28 SET 2000
El Secretario.

62.4. condiciones mínimas de los garajes o estacionamiento de vehículos automóviles.

Los garajes deberán cumplir las siguientes condiciones:

Con independencia de la normativa general de aplicación a toda construcción, en el supuesto de garajes es de especial aplicación, además de las determinaciones contenidas en este instrumento de planeamiento urbanístico y de ordenanzas complementarias, la Norma Básica de la Edificación sobre condiciones de protección contra incendios (en especial el anejo G de la NBE-CPI 96).

Por tanto, como primera medida habrá que ver si en el correspondiente Proyecto se refiere a actuaciones incluidas en el ámbito de aplicación del Decreto 77/92, de 5 de mayo sobre eliminación de barreras arquitectónicas, en cuyo caso habrá de sujetarse el garaje a las determinaciones del mismo. En este caso se sujetarían a este Decreto los aparcamientos públicos, los promovidos por las Administraciones Públicas o entidades dependientes o vinculadas al sector público; y los privados que hayan recibido algún tipo de subvención de las Administraciones Públicas.

De igual forma si la edificación proyectada es un edificio sujeto a protección oficial le será de aplicación la normativa específica para este tipo de construcción: Ordenanza 34ª de las Provisionales de Vivienda de Protección Oficial.

62.5.- Dimensiones de las plazas:

Las plazas de aparcamiento tendrán una dimensión mínima de 2.20 m. por 4.50 m. El número de coches en el interior de los garajes no podrá exceder de una superficie de 20 m² útiles por coche. Se señalarán el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de licencias de construcción, instalación, funcionamiento y apertura. La altura mínima de las plantas no será inferior a 2.20 m. en toda la superficie.

62.6.- Condiciones de acceso:

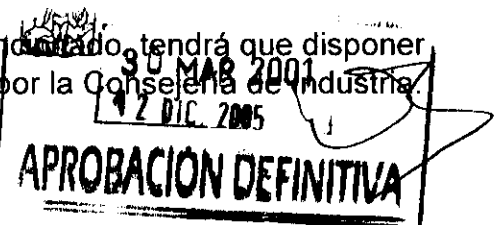
La puerta de acceso será practicable para los vehículos. Sus dimensiones mínimas serán de 2.70 m. de ancho por 2.10 m. de alto que deberá mantenerse en el itinerario de acceso.

La rampa tendrá una pendiente máxima de 16% en tramos rectos, y del 12% en tramos curvos, medida en el eje.

La rampa tendrá una anchura mínima de 3 m. con el sobreecho necesario en las curvas, su radio de curvatura será superior a 6 m., medidos igualmente en el eje.

Igualmente la anchura de las vías de circulación en el garaje será como mínimo de 3m., señalizándose adecuadamente dicha circulación

En caso de no poder ejecutar lo anteriormente mencionado, tendrá que disponer el aparcamiento de un montacoches que será legalizado por la Consejería de Industria



Los garajes con capacidad de más de cinco plazas, dispondrán de un espacio de acceso de 3m. de ancho y 5m. de fondo, como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad.

Las condiciones de iluminación serán justificadas de acuerdo al vigente Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

Las condiciones de ventilación tendrán que adaptarse a las prescripciones que sobre el particular determina el vigente Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión así como la C.P.I.91.

Las condiciones de protección contra incendios serán las que determina la C.P.I.91.

Otras instalaciones que se encuentren ubicadas en el garaje, estarán sujetas a la preceptiva autorización por parte de la Consejería de Economía y Hacienda.

62.7. Condiciones acústicas, de aislamiento y contra incendios:

Toda edificación de nueva planta o de reforma y ampliación cumplirá con lo exigido por las Normas:

Norma Básica N.B.E.-C.A.781: Condición acústica de los edificios. Aprobada por R.D. 1909/1.981. de 24 de julio, y corregido en B.O.E. de 7 de octubre de 1.982.

Norma Básica N.B.E.-C.T./79, sobre condiciones térmicas de los edificios. R.D. 2429/1.973, de 6 de Julio.

Norma Básica N.B.E.-C.P.I./91, sobre condiciones de Protección contra Incendios R.D. 279/1.991, de 1 de marzo.


Ley 7/94 de Protección Ambiental. Modelo de ordenanza municipal de protección contra ruido y vibraciones aprobado por Orden de 3 de Septiembre de 1998.

62.8. Condiciones de accesibilidad.

Cualquier edificación se ajustará a la condición de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas especificadas por la Junta de Andalucía.

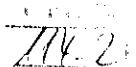
ART. 63. NORMA FINAL.

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, que habrán de ser propuestas y aceptadas por el técnico redactor y el municipal, respectivamente.


30 MAR 2001
42 DIC. 2005
APROBACION DEFINITIVA



el presente proyecto que
fue aprobado por el Ayuntamiento
Pleno de Cúllar Vega el 10 MAR. 2000


En Cúllar Vega a 20 MAR. 2000
El Secretario.

TITULO VI. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANO. ORDENANZAS

ARTICULO 64.- 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 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, salvo que la ficha de la unidad de ejecución indique lo contrario.

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.

Para actuaciones que no sean de Interés Público y Social en solares con superficie superior a 1.000 m², el Ayuntamiento exigirá, previamente al proyecto de edificación, un estudio de detalle donde se recojan las alineaciones exteriores e interiores, expresión formal y volumétrica del parcelario así como la ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

30 MAR 2001
42 DIC. 2005
APROBACION DEFINITIVA



25 JUN 2001
30 JUN 2001
31 JUN 2001

ART. 65.- 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 indicado en la ficha de la unidad de ejecución correspondiente.

Es decir, deben los propietarios ceder al Ayuntamiento las cesiones de equipamiento, zonas verdes, viales y aprovechamiento medio que fije cada una de las mencionadas fichas.

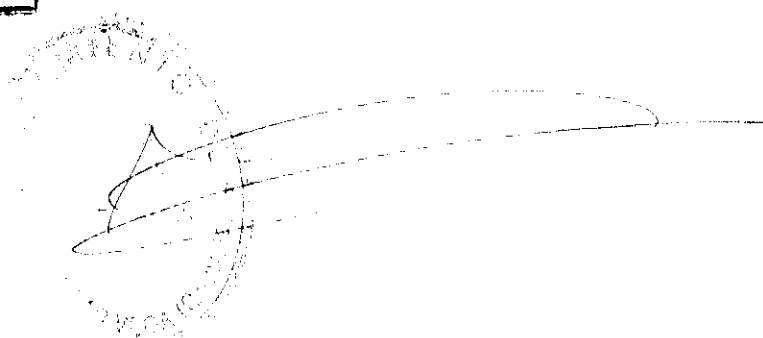
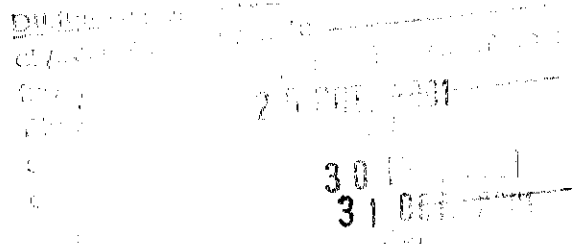
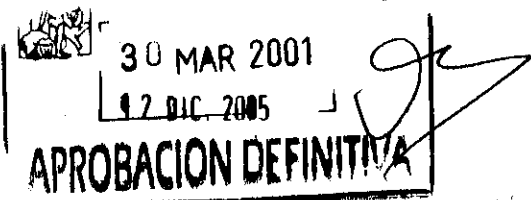
En ambos casos, previo cumplimiento de las obligaciones de los propietarios de ceder las dotaciones públicas y urbanizar completamente hasta que tenga la consideración de solar edificable.

ART 66. USOS DEL SUELO

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

1. Residencial
2. Industrial
3. Servicios e Instituciones
4. Equipamental privado
4. Deportivo
- 5.- Espacios libres

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:



ARTICULO 68. RESIDENCIAL EDIFICACIÓN CERRADA 3P.

Comprende las manzanas así calificadas en el plano de zonificación de la presente Revisión de las Normas Subsidiarias de Cúllar Vega.

Tipo de edificación

Será en manzana cerrada, que es aquella que puede ocupar toda la parcela, disponiendo de patios interiores de iluminación y ventilación, siendo la dimensión mínima del patio en planta, tal que se pueda inscribir en él un círculo con un mínimo de 3 metros de diámetro.

Parcela mínima

Se respetará la parcelación existente en el catastro, debiendo traducirse en un tratamiento formalmente diferenciado por fachada. Se admitirá la agrupación de parcelas, si alguna de ellas es insuficiente para el desarrollo de una vivienda.

Cuando se produzcan nuevas parcelaciones, estas serán igual o superior a 120 m² por parcela y vivienda para el caso de unifamiliares.

Máxima ocupación

El 80 % en cada planta. En la planta baja se puede llegar al 100 %, cuando no se destine a vivienda.

Alineaciones de la edificación

La edificación se ajustará a las alineaciones y rasantes marcadas en las Normas Subsidiarias, con la salvedad de lo especificado en 54.6

Altura máxima

La altura de la edificación, vendrá fijada por el ancho de la calle:

Calles menores de 8 m	2 Plantas + ático y 7,80 m. de altura.
Calles mayores o iguales a 8 m	3 Plantas y 10,50 m. de altura.

Los áticos deberán quedar retranqueados de la línea de fachada 3 metros. En caso de viviendas que den a dos calles, cuando una de ellas sea menor a 8,00 metros prevalecerá el retranqueo a lo largo de toda la fachada a la calle de menor anchura.

Edificabilidad

La edificabilidad máxima permitida será de 2,6 m². construidos por m². de solar.

Aparcamientos

Las edificaciones que se proyecten, deberán contar con una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m². construidos dentro de la propia parcela.

En el caso de vivienda plurifamiliar, cuando no sea posible ubicar estas plazas en la propia parcela, el Ayuntamiento podrá exigir que se sitúen en otras, quedando constancia registral de la afección de dichas plazas.

Usos permitidos

El uso permitido es residencial, admitiéndose la vivienda unifamiliar y plurifamiliar, permitiéndose además de este uso, los de comercio, oficinas, talleres artesanales, servicios culturales, recreativos y todos aquellos usos que sean compatibles con el de Residencial, según la normativa ambiental.

9 MAR 2001
92 DIC 2005
APROBACION DEFINITIVA

Obligación: Para homologación de planos de zonificación
10 MAR 2000
20 SET 2000
En Cúllar Vega, El Secretario.

ARTICULO 69. RESIDENCIAL EDIFICACIÓN CERRADA 2P.

Comprende las manzanas así calificadas en el plano de zonificación de la presente Revisión de las Normas Subsidiarias de Cúllar Vega.

Tipo de edificación

Es aquella situada en parcelas independientes en contigüidad con una o dos edificaciones, es decir, teniendo en contacto sus paredes medianeras, y están dotadas de espacios libres privados.

Parcela mínima

Se respetará la parcelación existente en el catastro, y se admitirá la agrupación de parcelas, si alguna de ellas es insuficiente para el desarrollo de una vivienda.

Para las nuevas urbanizaciones que se desarrollen la parcela mínima será de 120 m², entendiéndose que será necesario disponer de esta superficie de terreno por cada una de las viviendas que compongan la promoción.

El ancho mínimo de fachada será de siete metros.

Máxima ocupación

El 80 % en cada planta. En la planta baja se puede llegar al 100 %, cuando no se destine a vivienda.

Alineaciones de la edificación

La edificación se ajustará a las alineaciones y rasantes marcadas en las Normas Subsidiarias, salvo lo contemplado en el art. 54.6

Altura máxima

La altura máxima de edificación será de 7,80 metros y/o 2 plantas (baja más una).

Edificabilidad

La edificabilidad máxima permitida, será de 1,8 m²/m².

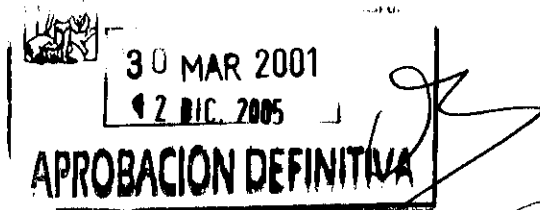
Aparcamientos

Las edificaciones que se proyecten, deberán contar con una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m². construidos dentro de la propia parcela.

En el caso de vivienda plurifamiliar, cuando no sea posible ubicar estas plazas en la propia parcela, el Ayuntamiento podrá exigir que se sitúen en otras, quedando constancia registral de la afección de dichas plazas.

Usos permitidos

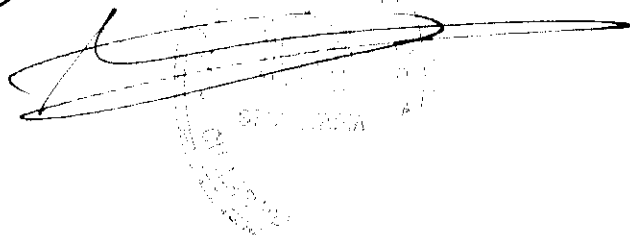
El uso permitido es Residencial, admitiéndose la vivienda unifamiliar y plurifamiliar, permitiéndose además de este uso, los de comercio, oficinas, talleres artesanales, servicios culturales, recreativos y todos aquellos usos que sean compatibles con el uso Residencial, según la normativa de protección ambiental.



El presente documento es copia de la resolución de la Junta de Gobierno Municipal que se aprobó en el Pleno de fecha 10 Feb. 2000.

114.2

En Cúllar Vega, a 20 de Oct. 2001.
El Secretario.



ARTICULO 70. RESIDENCIAL EDIFICACIÓN AGRUPADA 1

Comprende las manzanas así calificadas en el plano de zonificación de la presente Revisión de las Normas Subsidiarias de Cúllar Vega.

Tipo de edificación

Es aquella situada en parcelas independientes en contigüidad con una o dos edificaciones, es decir, teniendo en contacto sus paredes medianeras, y estar dotadas de espacios libres privados, delante y detrás de la edificación.

Parcela mínima

Se mantendrá la parcela mínima existente en caso de edificaciones sobre solares sobre los que se practiquen demoliciones. El ancho mínimo de la parcela en el frente a la vía pública será de 7 metros.

Para las nuevas urbanizaciones que se desarrollen la parcela mínima será de 120 m², entendiéndose que será necesario disponer de esta superficie de terreno por cada una de las viviendas que compongan la promoción.

Máxima ocupación

El 80 % en cada planta baja.

El 60 % en cada planta alta.

Alineaciones de la edificación

La edificación se retranqueará a las alineaciones y rasantes marcadas en las Normas Subsidiarias, 3 metros, en aquellos casos que ya existan edificaciones construidas el Ayuntamiento podrá marcar nuevas alineaciones hacia el interior de la parcela.

Altura máxima

La altura máxima de edificación será de 7,80 metros y ó 2 plantas (baja más una).

Edificabilidad

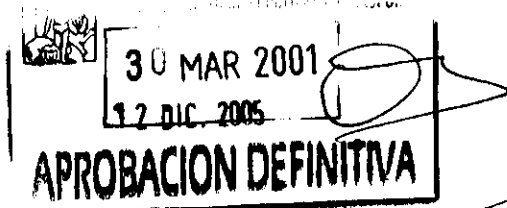
La edificabilidad máxima permitida, será de 1,4 m²/m².

Aparcamientos

Las edificaciones que se proyecten, deberán contar con una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 120 m². construidos dentro de la propia parcela.

Usos permitidos

El uso permitido es Residencial, admitiéndose la vivienda unifamiliar, permitiéndose además de este uso, los de comercio, almacén de materiales de la construcción, oficinas, talleres artesanales, servicios culturales, recreativos y todos aquellos usos que sean compatibles con el de Residencial; según la normativa de protección ambiental.



El presente proyecto de revisión de las Normas Subsidiarias de Cúllar Vega, fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Cúllar Vega, en su sesión de 18 de Abril de 2000.

En Cúllar Vega, a 20 de Julio de 2000.
El Secretario,

ARTICULO 71. RESIDENCIAL EDIFICACIÓN AGRUPADA 2

Comprende las manzanas así calificadas en el plano de zonificación de la presente Revisión de las Normas Subsidiarias de Cúllar Vega.

Tipo de edificación

Es aquella situada en parcelas independientes en contigüidad con una o dos edificaciones, es decir, teniendo en contacto sus paredes medianeras, y estar dotadas de espacios libres privados, delante y detrás de la edificación.

Parcela mínima

La parcela mínima será de 150 m², entendiéndose que será necesario disponer de esta superficie de terreno por cada una de las viviendas que compongan la promoción. El ancho mínimo de la parcela en el frente a la vía pública será de 7 metros.

Máxima ocupación

El 80 % en cada planta baja.

El 60 % en cada planta alta.

Alineaciones de la edificación

La edificación se retranqueará a las alineaciones y rasantes marcadas en las Normas Subsidiarias, 3 metros, en aquellos casos que ya existan edificaciones construidas el Ayuntamiento podrá marcar nuevas alineaciones hacia el interior de la parcela.

Altura máxima

La altura máxima de edificación será de 7,80 metros y ó 2 plantas (baja más una).

Edificabilidad

La edificabilidad máxima permitida, será de 1,4 m²/m².

Aparcamientos

Las edificaciones que se proyecten, deberán contar con una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 150 m². construidos dentro de la propia parcela.

Usos permitidos

El uso permitido es Residencial, admitiéndose la vivienda unifamiliar, permitiéndose además de este uso, los de comercio, oficinas, talleres artesanales, servicios culturales, recreativos y todos aquellos usos que sean compatibles con el de Residencial; según la normativa de protección ambiental.

Para hacer constar que
tuo Ayuntamiento
Plaza de España, 10 / 04100 Cúllar Vega
En Cúllar Vega, a 26 de Mayo de 2000
El Secretario,

30 MAR 2001
12 DIC. 2005
APROBACION DEFINITIVA

ARTICULO 72. RESIDENCIAL EDIFICACIÓN PAREADA

Comprende las manzanas así calificadas en el plano de zonificación de la presente Revisión de las Normas Subsidiarias de Cúllar Vega.

Tipo de edificación

Es aquella situada en parcelas independientes en contigüidad con una edificación, es decir, teniendo en contacto sus paredes medianeras, y estar dotadas de espacios libres privados, delante, detrás y en un lateral de la edificación. Esto es viviendas agrupadas dos a dos.

Parcela mínima

La parcela mínima será de 200 m², entendiéndose que será necesario disponer de esta superficie de terreno por cada una de las viviendas que compongan la promoción. El retranqueo mínimo lateral a otras viviendas y/o parcelas será de 2 m. Frente mínimo de fachada 10,00 metros.

Máxima ocupación

El 80 % en cada planta baja.

El 60 % en cada planta alta.

Alineaciones de la edificación

La edificación se retranqueará a las alineaciones y rasantes marcadas en las Normas Subsidiarias, 3 metros, en aquellos casos que ya existan edificaciones construidas el Ayuntamiento podrá marcar nuevas alineaciones hacia el interior de la parcela.

Altura máxima

La altura máxima de edificación será de 7,80 metros y ó 2 plantas (baja más una).

Edificabilidad

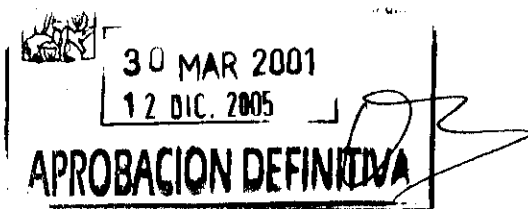
La edificabilidad máxima permitida, será de 1,4 m²/m².

Aparcamientos

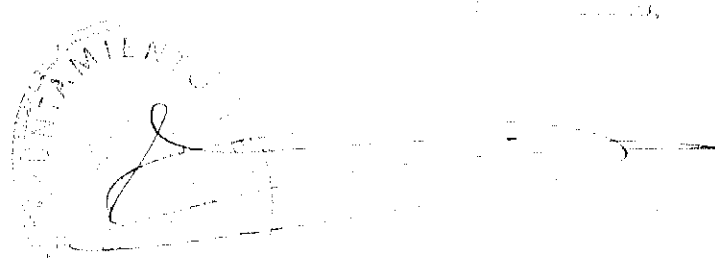
Las edificaciones que se proyecten, deberán contar con una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 200 m². construidos dentro de la propia parcela.

Usos permitidos

El uso permitido es Residencial, admitiéndose la vivienda unifamiliar, permitiéndose además de este uso, los de comercio, oficinas, talleres artesanales, servicios culturales, recreativos y todos aquellos usos que sean compatibles con el de Residencial; según la normativa de protección ambiental.



REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE CÚLLAR VEGA
EXPOSICIÓN DE MOTIVOS
PRELIMINAR
EXPOSICIÓN DE MOTIVOS
25 OCT. 2005
30 OCT. 2005
31 OCT. 2005



ARTÍCULO 73. RESIDENCIAL EDIFICACIÓN AISLADA 1.

Comprende las manzanas así calificadas en el plano de zonificación de la presente Revisión de las Normas Subsidiarias de Cúllar Vega.

Tipo de edificación

Será la edificación aislada, que es aquella constituida por cuerpos de edificación, cuyos paramentos o fachadas están retranqueadas de los linderos interiores de la parcela.

Sus dimensiones serán:

- La distancia desde la edificación a los linderos de la parcela será igual o mayor de 3 metros y la alineación de la calle será igual o mayor de 5 metros.

- En el caso de adosarse a un lindero para formar tipo pareada, se exigirá compromiso notarial con el colindante, para que proceda en la misma forma.

Cerramientos de parcela

La parcela se podrá cercar a la alineación de la calle con un valla que sólo podrá ser ocupada hasta una altura de 1,20 metros, a partir de esta altura, podrá continuarse hasta un total de 2 metros con materiales no opacos, que permitan la transparencia, tales como: setos vegetales, verjas, celosías, etc. En los otros linderos se podrá llegar con materiales opacos hasta 1,80 metros y no opacos hasta 3 metros.

Parcela mínima

La parcela mínima se fija en 800 m²., y el ancho mínimo de la parcela en el frente a la vía pública será de 15 metros, entendiéndose que será necesario de disponer de esta superficie por cada una de las viviendas que compongan la promoción.

Se respetará la parcelación existente en el catastro y se admitirá la agrupación de parcelas si alguna de ellas es insuficiente para el desarrollo de una vivienda.

Máxima ocupación

Será del 35 %, de la parcela edificable.

Altura máxima

La altura máxima de edificación será de 7,80 metros y ó 2 plantas (baja más una).

Edificabilidad

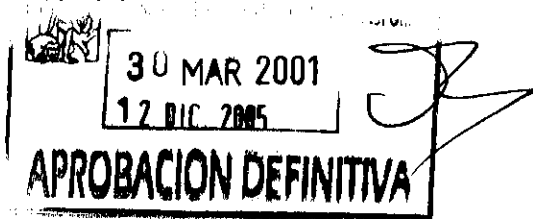
La edificabilidad máxima permitida, será de 0,7 m²/m².

Aparcamientos

Cada vivienda deberá contar con una plaza de aparcamiento.

Usos

El uso predominante es Residencial, vivienda unifamiliar y los usos directamente relacionados con ella.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Documento fue suscrito en el Ayuntamiento de Cúllar Vega, a las 18 horas del día 18 de Julio de 2003.

114-2

2-0 SEP 2000

Secretario.

ARTICULO 74.- RESIDENCIAL EDIFICACIÓN AISLADA 2.

Comprende las manzanas así calificadas en el plano de zonificación de la presente Revisión de las Normas Subsidiarias de Cúllar Vega.

Tipo de edificación

Será la edificación aislada, que es aquella constituida por cuerpos de edificación, cuyos paramentos o fachadas están retranqueadas de los linderos interiores de la parcela.

Sus dimensiones serán:

- La distancia desde la edificación a los linderos de la parcela será igual o mayor de 3 metros y la alineación de la calle será igual o mayor de 5 metros.
- En el caso de adosarse a un lindero para formar tipo pareada, se exigirá compromiso notarial con el colindante, para que proceda en la misma forma.

Cerramientos de parcela

La parcela se podrá cercar a la alineación de la calle con un valla que sólo podrá ser ocupada hasta una altura de 1,20 metros, a partir de esta altura, podrá continuarse hasta un total de 2 metros con materiales no opacos, que permitan la transparencia, tales como: setos vegetales, verjas, celosías, etc. En los otros linderos se podrá llegar con materiales opacos hasta 1,80 metros y no opacos hasta 3 metros.

Parcela mínima

La parcela mínima se fija en 500 m²., y el ancho mínimo de la parcela en el frente a la vía pública será de 15 metros, entendiéndose que será necesario disponer de esta superficie de terreno por cada una de las viviendas que compongan la promoción

Se respetará la parcelación existente y se admitirá la agrupación de parcelas si alguna de ellas es insuficiente para el desarrollo de una vivienda.

Máxima ocupación

Será del 35 %, de la parcela edificable.

Altura máxima

La altura máxima de edificación será de 7,80 metros y ó 2 plantas (baja más una).

Edificabilidad

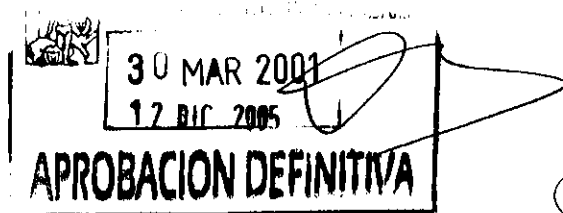
La edificabilidad máxima permitida, será de 0,7 m²/m².

Aparcamientos

Cada vivienda deberá contar con una plaza de aparcamiento.

Usos

El uso predominante es Residencial, vivienda unifamiliar y los usos directamente relacionados con ella.



PROVINCIA DE CÁDIZ
AYUNTAMIENTO DE CÚLLAR VEGA
10 MAR 2001
M. J. R. D. L. ...
En Cúllar Vega, a 20 de Setiembre de 2010

ART 75. RESIDENCIAL EDIFICACIÓN AISLADA 3.

Comprende las manzanas así calificadas en el plano de zonificación de la presente Revisión de las Normas Subsidiarias de Cúllar Vega.

Tipo de edificación

Será la edificación aislada, que es aquella constituida por cuerpos de edificación, cuyos paramentos o fachadas están retranqueadas de los linderos interiores de la parcela.

Sus dimensiones serán:

- La distancia desde la edificación a los linderos de la parcela será igual o mayor de 3 metros y la alineación de la calle será igual o mayor de 5 metros.

- En el caso de adosarse a un lindero para formar tipo pareada, se exigirá compromiso notarial con el colindante, para que proceda en la misma forma.

Cerramientos de parcela

La parcela se podrá cercar a la alineación de la calle con un valla que sólo podrá ser ocupada hasta una altura de 1,20 metros, a partir de esta altura, podrá continuarse hasta un total de 2 metros con materiales no opacos, que permitan la transparencia, tales como: setos vegetales, verjas, celosías, etc. En los otros linderos se podrá llegar con materiales opacos hasta 1,80 metros y no opacos hasta 3 metros.

Parcela mínima

La parcela mínima se fija en 375 m²., y el ancho mínimo de la parcela en el frente a la vía pública será de 15 metros, entendiéndose que será necesario disponer de esta superficie de terreno por cada una de las viviendas que compongan la promoción.

Se respetará la parcelación existente en el catastro y se admitirá la agrupación de parcelas si alguna de ellas es insuficiente para el desarrollo de una vivienda.

Máxima ocupación

Será del 35 %, de la parcela edificable.

Altura máxima

La altura máxima de edificación será de 7,80 metros y ó 2 plantas (baja más una).

Edificabilidad

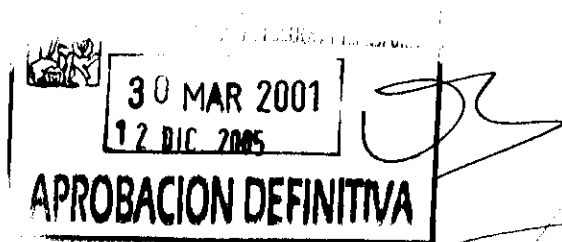
La edificabilidad máxima permitida, será de 0,7 m²/m².

Aparcamientos

Cada vivienda deberá contar con una plaza de aparcamiento.

Usos

El uso predominante es Residencial, vivienda unifamiliar y los usos directamente relacionados con ella.



DECLARACION: Para hacer constar que el presente proyecto de urbanización ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Cúllar Vega, en su sesión de 20 de Septiembre de 2010.

En Cúllar Vega, a 20 de Septiembre de 2010.

El Alcalde, D. Juan José...

ART. 76. SERVICIOS E INSTITUCIONES.

Comprende las manzanas así calificadas en el plano de zonificación de la presente Revisión de las Normas Subsidiarias de Cúllar Vega.

Tipo de edificación

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

Parcela mínima

La parcela mínima se fija en 100 m².

Máxima ocupación

La superficie máxima a ocupar será libre siempre y cuando se cumplan con las Normas y Prescripciones establecidas por la legislación sectorial.

Alineaciones de la edificación

Dentro de las alineaciones oficiales, las alineaciones de fachada son libres.

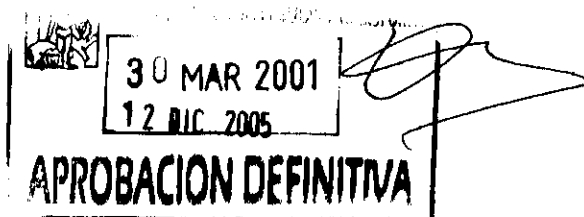
Altura máxima

La altura máxima de la edificación será de 10,50 metros y tres plantas (baja más dos).

Edificabilidad

La edificabilidad máxima permitida será la resultante.

DECLARACIÓN: Para hacer constar que
el presente documento
fue aprobado por el Ayuntamiento
Pleno el día 10 MAR 2001
114.2
En Cúllar Vega, 20 SET. 2000
El Secretario,



ART. 77. EQUIPAMENTAL PRIVADO.

Comprende las manzanas así calificadas en el plano de zonificación de la presente Revisión de las Normas Subsidiarias de Cúllar Vega. La trama empleada es igual a la correspondiente a Servicios e Instituciones.

Tipo de edificación

El tipo de edificación será libre al igual que para el caso de la Ordenanza anterior.

Parcela mínima

La parcela mínima se fija en 120 m².

Máxima ocupación

La superficie máxima a ocupar será del 100 en planta baja y del 100% en planta baja y primera.

Alineaciones de la edificación

Dentro de las alineaciones oficiales, las alineaciones de fachada son libres.

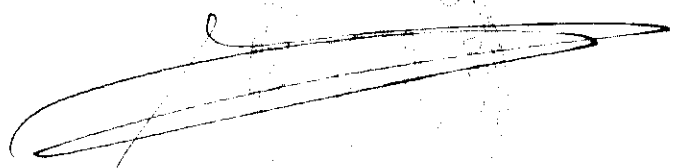
Altura máxima

La altura máxima de la edificación será de 7,80 metros ó dos plantas (baja más una).

Edificabilidad

La edificabilidad máxima permitida será la resultante.

DECLARACION: Para hacer constar que
esta obra se ha realizado de acuerdo
con el Plan de Ordenación Municipal
de Cúllar Vega, en el año 1985, en el
114.2
En Cúllar Vega, a 20 de Diciembre de 2000
El Secretario,



30 MAR 2001
12 DIC. 2005
APROBACION DEFINITIVA

ARTICULO 78. INDUSTRIAL

Comprende las manzanas así calificadas en el plano de zonificación de la presente Revisión de las Normas Subsidiarias de Cúllar Vega.

Parcela mínima

Se establece como parcela mínima la de 250 m²., con un frente de fachada mayor o igual a 10 metros.

Máxima ocupación

Será del 80 % de la parcela edificable.

Alineaciones de la edificación

Retranqueo a fachada 3 m.

Altura máxima

La altura máxima de las edificaciones será de 8,50 metros y una planta de altura.

Edificabilidad

La edificabilidad máxima permitida será de 0,8 m²/m².

Tipo de edificación

Es aquella que se define como edificación baja, asilada o adosada, del tipo de nave usual en las instalaciones industriales.

Aparcamientos

Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.

Condiciones estéticas

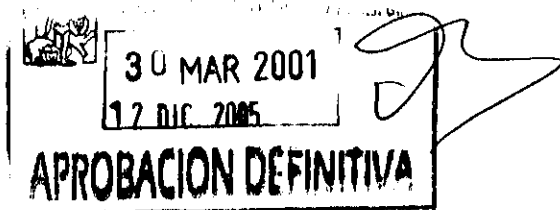
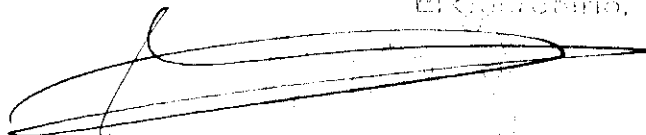
La composición arquitectónica es libre. El tratamiento y los materiales de los testeros de la edificación de los patios y de los cerramientos de parcela, serán de idéntica calidad que los de fachada.

Condiciones generales

No computan a efectos de edificabilidad las entreplantas que se edifiquen dentro del volumen general de la edificación.

Además de lo preceptuado en las presentes Ordenanzas reguladoras, los usuarios de las industrias deberán atenerse a las restantes Normas y Prescripciones de general y particular aplicación en virtud de la normativa sectorial.

OLIVERA: Para hacer constar que el presente proyecto de edificación fue aprobado en el Pleno Municipal de 10 de Mayo de 2005.
En Cúllar Vega, a 20 de Mayo de 2005.
El Alcalde,



ART 79. DEPORTIVO.

Comprende las manzanas así calificadas en el plano de zonificación de la presente Revisión de las Normas Subsidiarias de Cúllar Vega.

Tipo de edificación

Se admite edificación cerrada y abierta al exterior, con agrupación de volúmenes libres.

Parcela mínima

No se fija.

Máxima ocupación

La superficie máxima ocupada por la edificación no será mayor del 20 % pudiendo sobrepasar este porcentaje con edificios deportivos de tipo abierto, (pabellones polideportivos, tribunas, etc..).

Alienaciones de la edificación

Dentro de las alineaciones oficiales, las alineaciones de fachada son libres.

Altura máxima

La altura máxima de la edificación será de 10 metros.

Edificabilidad

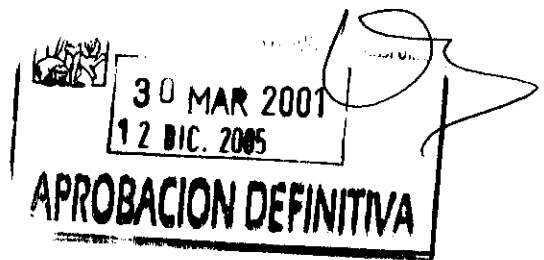
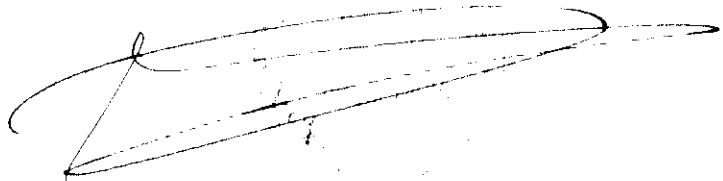
La edificabilidad máxima permitida será 0,5 m²/m².

Usos permitidos

Se admite únicamente el uso deportivo, permitiéndose solamente, la construcción de vivienda para los encargados de la vigilancia de los edificios.

El presente documento se ha expedido en Cúllar Vega, a las 11:42 horas del día 20 de Septiembre de 2000.

En Cúllar Vega, a las 11:42 horas del día 20 de Septiembre de 2000.
El Secretario.



ART. 80. ZONAS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO, JARDINES Y ÁREAS DE RECREO

Comprende las manzanas así calificadas en el plano de zonificación de la presente Revisión de las Normas Subsidiarias de Cúllar Vega.

Se prohíben todas las edificaciones de carácter permanente, excepto pequeños quioscos de periódicos o bebidas, abiertas al exterior.

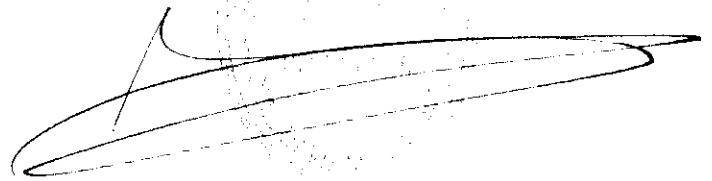
Se permiten las edificaciones provisionales para el desarrollo de actividades públicas.

El presente artículo ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Cúllar Vega en sesión plenaria celebrada el día 26 de febrero de 2000.

114.2

En Cúllar Vega, a 26 de febrero de 2000

El secretario,



30 MAR 2001
12 DIC. 2005
APROBACION DEFINITIVA

TITULO VII. CONDICIONES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA DE LAS DISTINTAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.

ART. 81. OBTENCIÓN DE DOTACIONES PUBLICAS.

En la ordenación general gráfica se han previsto las dotaciones locales, tanto de espacios libres como de equipamientos y viales.

Son vinculantes la ubicación concreta de los viales señalados en cada una de las UU.EE. que no tengan el carácter de interiores del ámbito sino conectar los ámbitos de gestión delimitados.

Los terrenos destinados a viales ubicados en suelo no urbanizable, que forman parte de un sistema general viario, 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. 82. 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:

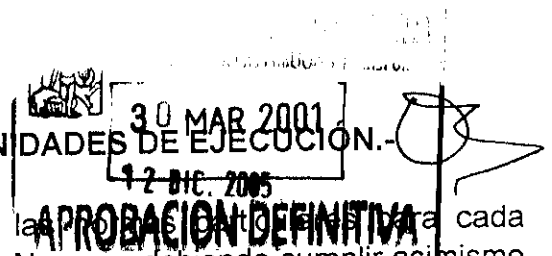
- Todas las obras de urbanización ubicadas dentro del sector o unidad de ejecución, incluidos viales, dotaciones locales y aprovechamiento.
- Las conexiones de las distintas redes interiores con las generales del municipio.

ART. 83. DESARROLLO DE LA DIFERENTES UNIDADES DE EJECUCIÓN.

Como Anexo se grafían y se especifican las obras de urbanización 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, teniendo en cuenta que éstas se aplican sobre parcela neta.

Previo a la concesión de licencia deberá redactarse y aprobarse el planeamiento de desarrollo, gestión y urbanización previsto para cada una de las Unidades de Ejecución delimitadas.

El planeamiento de desarrollo de las diferentes 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.



Será vinculante la localización de los Equipamientos y los Espacios Libres de uso público (zonas verdes) referenciado en la documentación gráfica. (Planos de zonificación y usos)

La ordenanza de aplicación de indicada en las unidades de ejecución se entiende sobre parcela neta.

ART. 84. 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:

Las previstas con carácter general en la legislación urbanística.

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.

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 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.

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. Para el caso de imposibilidad de división en unidades donde las cesiones sean imposibles de compensarse el Ayuntamiento será depositario de las cesiones efectuadas por los propietarios solicitantes de la subdivisión.

30 MAR 2001
12 DIC. 2005
APROBACION DEFINITIVA

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO Y ORDENACIÓN TERRITORIAL
25 MAR 2001
30 MAR 2001
31 MAR 2001



[Handwritten signature]

TITULO VIII. SUELO APTO PARA URBANIZAR

ART. 85. SUELO APTO PARA URBANIZAR SECTORIZADO.

Conforme a lo previsto en el art. 16 de la Ley 6/1.998, se han previsto los suelos urbanizables sectorizados, delimitado los ámbitos concretos de los sectores en suelo urbanizable.

No obstante, dado la figura de planeamiento general estos ámbitos no son vinculantes en su grado máximo, sino que, conforme a lo previsto en el art. 93.1 d) del Reglamento de Planeamiento, los Planes Parciales podrán modificar la delimitación concreta del Sector, y de igual forma, podrán delimitar los ámbitos de gestión adecuados para su desarrollo, en las condiciones previstas en la legislación urbanística y estas NN.SS., siempre que no altere la clasificación y calificación del suelo, siempre que al menos se cumplan los criterios previstos en estas Normas para subdivisión de las UU.EE..

En ningún caso, podrá el Plan Parcial establecer condiciones de ordenación que excedan de las previstas por estas NN.SS. conforme a lo señalado en las "fichas" correspondientes para cada uno de los sectores delimitados.

ART. 86. CONDICIONES DE DESARROLLO.

Los propietarios deberán costear las obras de urbanización 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.

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.

30 MAR 2001
12 DIC. 2005
APROBACION DEFINITIVA

25 OCT 2001
30 OCT 2001
31 OCT 2001

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.

El Plan Parcial deberá contener la concreta definición de las Unidades de Ejecución.

ART. 87. SUELO APTO PARA URBANIZAR NO SECTORIZADO.

No existe suelo apto para urbanizar no sectorizado.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el plan parcial de urbanización de Cúllar Vega, en su artículo 87, no establece suelo apto para urbanizar no sectorizado.

1.º	75.000.000
2.º	30.000.000
3.º	31.000.000

[Firma manuscrita]

30 MAR 2001
12 DIC. 2005
APROBACION DEFINITIVA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Documento Revisión de las Normas Subsidiarias de Cúllar Vega fue aprobado por el Pleno en sesión de 25 JUL 2002 según acuerdo de la Junta de Gobierno de fecha 30 JUL 2002. 30 MAR 2001

TULO IX. SUELO NO URBANIZABLE

ART. 88. DELIMITACIÓN Y DEFINICIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE.

El suelo no urbanizable que queda definido en los documentos gráficos de Estructura General de Ordenación del Término Municipal, determinándose asimismo la concreta calificación del mismo.

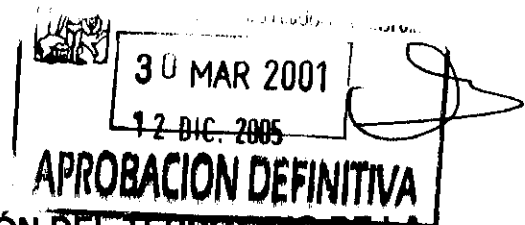
Este tipo de suelo se califica únicamente, Suelo No Urbanizable Protegido, no quedando ningún espacio por proteger. Este se define como:

ART. 89.a SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.

Constituyen el Suelo no urbanizable del término municipal de Cúllar-Vega, los terrenos que las Normas Subsidiarias incluyen en esta clase de suelo en razón de sus valores de orden paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación, de acuerdo con las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada o de la legislación sectorial aplicable, en función de su sujeción a las limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público, y los que estas Normas Subsidiarias consideran necesario preservar por los valores anteriormente reseñados, así como por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales.

Atendiendo a las características intrínsecas naturales, medioambientales, paisajísticas y económicas, se subdivide el Suelo No Urbanizable del término municipal de Cúllar Vega en las siguientes categorías:

- Interés Ambiental
- Paisajístico-cultural
- Protección agrícola
- Uso Forestal.



ART. 89.b AFECCIONES DEL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE GRANADA (P.O.T.A.U.G)

El Suelo No Urbanizable del término municipal de Cúllar-Vega se ve afectado por las siguientes determinaciones contenidas en el P.O.T.A.U.G.

- Suelo afectado al sistema de espacios libres Zona 3. (Afecta a todo el ámbito de la categoría Interés Ambiental).

- Las determinaciones del P.O.T.A.U.G sobre estos suelos son las siguientes (Art. 2.102):

1. Se corresponde esta zona con los suelos afectados al sistema de espacios libres de

constar que

la aglomeración urbana de Granada y que además son de excepcional valor

productivo. el

2. Sobre los suelos afectados al sistema de espacios libres delimitados como Zona 3 podrán realizarse los usos y transformaciones que se establecen a continuación:

A. Usos y transformaciones **autorizables**, sin perjuicio, en su caso, de la necesidad de previo procedimiento de prevención ambiental, de los previstos en la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental:

- Todos los relativos a la explotación agrícola, forestal y ganadera, excepto:
 - Construcción de viveros e invernaderos
 - Construcción de viviendas agrícolas
 - Talas indiscriminadas o masivas de especies distintas al chopo
- Relleno y sellado de canteras a cielo abierto
- Todos los relativos a la construcción y mejora de infraestructuras, excepto:
 - Construcción de vertederos
- Construcción de instalaciones para la mejora del uso público
- Construcción de pistas para instalaciones deportivas
- Construcción de instalaciones de restauración
- Construcción de industrias agropecuarias
- Mejora y dotación de servicios urbanos a núcleos existentes

B. Quedan **prohibidos** el resto de usos y transformaciones que se relacionan en el Anexo 3 (de la Normativa del P.O.T.A.U.G).

- **Suelo afectado al sistema de espacios libres Zona 5.** (Afecta a las vías pecuarias señaladas en la documentación gráfica de las Normas Subsidiarias).

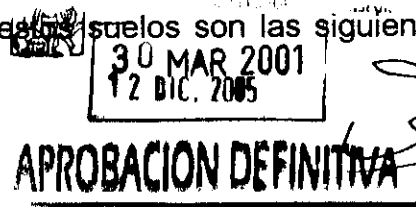
- Las determinaciones del P.O.T.A.U.G sobre estos suelos son las siguientes (Art. 2.104):

1. Se corresponde esta zona con los suelos afectados al sistema de espacios libres en la categoría de espacios lineales.

2. Sobre los suelos afectados al sistema de espacios libres delimitados como Zona 5 no podrán realizarse otros usos o transformaciones que los que tengan por finalidad su uso público y facilitar su función educativa-ambiental, quedando prohibidos todos los demás.

- **Suelo sometido a restricción de usos y transformaciones por su Excepcional Valor Productivo.** (Afecta a todo el ámbito de las categorías Paisajístico-cultural y Protección agrícola).

- Las determinaciones del P.O.T.A.U.G sobre estos suelos son las siguientes (Art. 3.35):



1. Corresponde esta Subzona con los suelos integrados en áreas que por sus características edáficas, por los sistemas de riego de que están dotadas y por la labor histórica que han precisado su creación poseen un excepcional valor productivo, además de un alto valor histórico, cultural, paisajístico y etnológico.

2. Sobre los suelos de esta Subzona podrán realizarse los usos y transformaciones que se establecen a continuación:

A. Usos y transformaciones **autorizables**, sin perjuicio, en su caso, de la necesidad de previo procedimiento de prevención ambiental de los previstos en la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental:

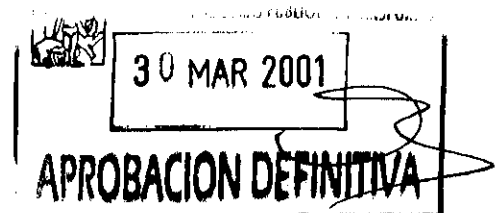
- Todos los relativos a la explotación agrícola, forestal y ganadera, excepto:
 - Construcción de viveros e invernaderos
 - Construcción de viviendas agrícolas
 - Talas indiscriminadas o masivas de especies distintas al chopo
- Relleno y sellado de canteras a cielo abierto
- Todos los relativos a la construcción y mejora de infraestructuras, excepto:
 - Construcción de vertederos
- Construcción de instalaciones para la mejora del uso público
- Construcción de pistas para instalaciones deportivas
- Construcción de instalaciones de restauración
- Construcción de industrias agropecuarias
- Rehabilitación de edificios para viviendas unifamiliares aisladas
- Mejora y dotación de servicios urbanos a núcleos existentes

C. Quedan **prohibidos** el resto de usos y transformaciones que se relacionan en el Anexo 3 (de la Normativa del P.O.T.A.U.G).

DILIGENCIA: Para hacer constar que
el presente Documento
fue aprobado por el Ayuntamiento
Pleno en sesión de 25 JUL 2001
según acta número 1001
de Gaceta de Prensa
En Cúllar Vega a 30 JUL 2001
El Secretario,



70-3



- **Suelo objeto de mejora y regeneración paisajística.** (Afecta parcialmente al ámbito de la categoría Uso Forestal).

En el suelo correspondiente a la categoría Uso Forestal se ve afectado parcialmente por el Área Extensiva a Cualificar nº 24 para la que se establece lo siguiente:

Objetivos ambientales y paisajísticos considerados para la zona a cualificar:

- *Obtención de nuevas formaciones boscosas en masa o en pasillo.*
- *Fomento de láminas de agua de pequeña entidad.*

Actuaciones consideradas para el logro de los objetivos ambientales y paisajísticos:

ACTUACIONES EN BIOTOPOS Y BIOCENOSIS:

- *Repoblación forestal.*
- *Favorecimiento de sistemas hídricos superficiales.*
- *Corrección de impactos ambientales.*

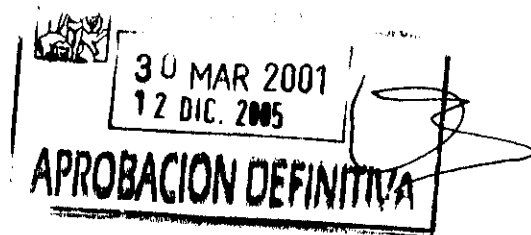
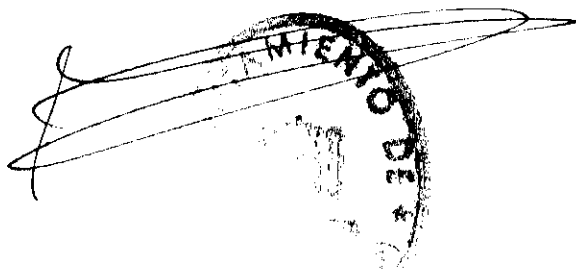
ACTUACIONES SOBRE ASPECTOS PAISAJÍSTICOS:

- *Corrección de impactos paisajísticos,*

ACTUACIONES EN ÁREAS AGRÍCOLAS MARGINALES Y VERTIENTES INESTABLES:

- *Sustitución de usos del suelo.*

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Documento fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión 125 JUN 2002 según acuerdo de la 130 MAR 2001 de Granada de fecha 30 JUL 2007 En Cúllar Vega a 30 JUL 2007
El Secretario,



ART. 90. REGIMEN GENERAL DEL S.N.U.

El SNU estará sometido al régimen previsto en los arts. 15,16 y 17 de la L.S. y al régimen normativo que se deriva de las presentes NN.SS. para la conservación y potenciación de sus valores, quedando prohibidas todas las intervenciones tendientes a producir desarrollos de carácter urbano.

ART. 91. APROVECHAMIENTO.

El SNU carece de aprovechamiento urbanístico y por tanto de las limitaciones que se establecen en orden a su uso, edificación o transformación no confieren derecho a indemnización alguna.

ART. 92. UTILIZACION.

La utilización del SNU deberá hacerse en razón de su naturaleza procurando la aplicación de criterios adecuado a la explotación que le es propia o a la conservación y potenciación de valores paisajísticos.

ART. 93. PARCELACIONES.

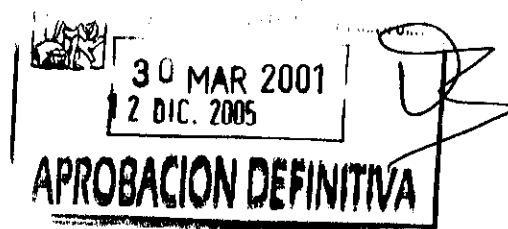
En SNU no podrán realizarse parcelaciones urbanísticas, ni construcciones o instalaciones con la excepción de las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la utilización de la finca, y se ajusten en su caso a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura, así como las construcciones o instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de la obras públicas. (Art. 16 L.S.)

ART. 94. UNIDADES DE CULTIVO.

Las unidades mínimas de cultivo serán las establecidas en la Resolución de 4 de noviembre de 1.996, de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales que incluye el municipio de Cúllar Vega en la siguiente categoría:

- Parcela mínima:

Regadío intensivo	2,500 m ²
Secano	25,000 m ²



ART. 95. CERRAMIENTOS 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 alambrada, que serán de madera o tubo galvanizado. El cerramiento será cerramiento transparente (reja, malla o vegetal, setos, arbolado, etc.).

C) Retranqueo de caminos:

Las cercas deberán de retranquearse de los caminos la distancia fijada por el Ayuntamiento, si bien la distancia mínima será de 2 metros de la linde del camino.

ART. 96. VERTIDOS.

- Se ajustarán a lo establecido en la legislación sectorial.
- Se prohíben las fosas sépticas.
- Se deben evitar los derrames de agua a los caminos, responsabilizando de éste a los dueños de los desperfectos y a su reparación.

Para hacer constar que
10 AGO. 2000
20 SET. 2000

ART. 97. ACEQUIAS.

Se debe efectuar su mantenimiento quedando prohibido su anulación o modificación de trazado.

ART. 98. ARBOLES.

La corta de árboles y arbustos naturalizados y autóctonos deberá ser autorizada por el Ayuntamiento.

ART. 99. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION.

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:

- * Que no estén en ruina.
- * Que no contravengan normativa de ámbito superior al de estas Normas.
- * Que hubieran obtenido la preceptiva licencia, o no proceda dictar medidas de protección de la legalidad urbanística.

30 MAR 2001
12 DIC. 2005
APROBACION DEFINITIVA

ART. 100. 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 en las condiciones previstas en las autorizaciones administrativas otorgadas.

Se adjunta a continuación el inventario de edificaciones rústicas localizadas en el Suelo No Urbanizable del término municipal de Cúllar-Vega.

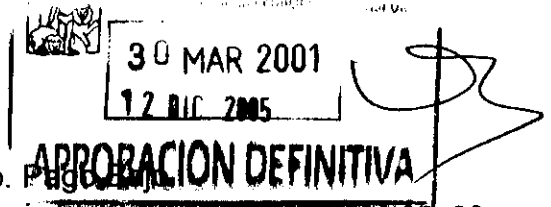
INVENTARIO DE EDIFICACIONES RÚSTICAS EN SUELO NO URBANIZABLE

En el término municipal existen dos cortijos integrados en el Suelo No Urbanizable de Interés Paisajístico: Cortijo del Carmen y Cortijo de la Vía, las presentes normas las considera como edificaciones propias del medio rural permitiendo su mantenimiento y las obras de reparación necesarias, siempre respetando la estructura original, destinándose al uso residencial y agrícola, tal y como se indica en el catálogo de elementos protegidos del POTAU.

- 1. Cortijo del Carmen.

Localización: Camino de Belicena al Ventorrillo. Pago 1111.

Descripción: Cortijo de extensa superficie de implantación. La edificación se organiza en torno a patios interiores. Todo el conjunto es de dos plantas de altura con cubierta de teja árabe a dos aguas. Tiene pocos huecos al exterior salvo en la fachada norte por la que se accede al interior. Las portadas son sencillas con mármol de Sierra Elvira y escudo heráldico.



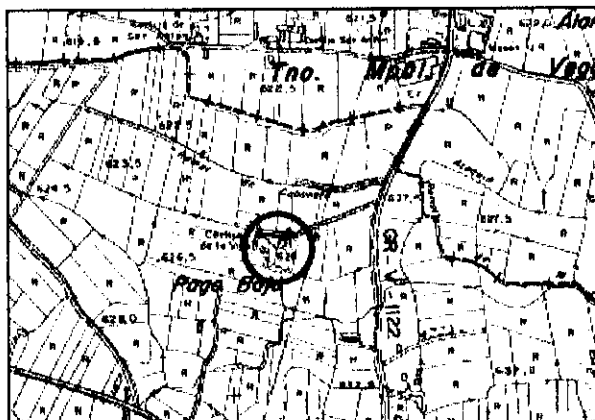
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 25 JUL 2002 según acuerdo de la CPOTU de Granada de fecha 30 MAR. 2001 En Cúllar Vega a 30 JUL 2002
El Secretario,



- Cortijo de la Vía.

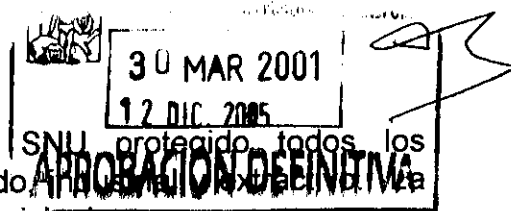
Localización: Carretera de Cúllar Vega al puente de los Vados. Pago Bajo.

Descripción: Cortijo de extensa superficie de implantación con un módulo principal a la entrada. Posee un jardín delantero tras la verja. La altura es de dos plantas salvo un torreón al sur con mirador cubierto a cuatro aguas, localizado en la segunda planta. El resto tiene una cubierta a dos aguas de teja árabe. Los huecos de este módulo son alargados, regulares y bien compuestos en fachada. El resto son edificaciones de almacén y cuadras alineadas y con varios portones al camino.



ART. 101. DEFINICION DE USOS.

Se definen como usos incompatibles en el SNU protegido, todos los relacionados con el uso residencial, ganadero estabulado y la práctica del pastoreo no se permite en todo el término municipal.



ART. 102. EDIFICACIONES VINCULADAS A LA ACTIVIDAD PRODUCTIVA.

Las casetas agrícolas o de aperos serán de madera, en ningún caso se podrán utilizar materiales de hormigón, ni elementos metálicos.

Los almacenes agrícolas (silos, almacenes, secaderos, lagares, etc...) tendrán una superficie máxima de 100 m² y una altura máxima de 4,5 m.

Las casetas de aperos de labranza tendrán una superficie construida de 25 m² y 3, 5 metros de altura.

Los secaderos de madera podrán instalarse en cualquiera de los SNU definidos.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Documento fue aprobado por el Pleno en sesión de 25 JUL. 2002 según se publica en el B.O.P.U. de Cúllar Vega a 30 JUL. 2002. En Cúllar Vega a 30 JUL. 2002. El Secretario



ART. 103. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN: INTERÉS-AMBIENTAL.

Se corresponde con los suelos así calificados por los Planos de Ordenación de estas NN.SS.

Son suelos que ocupan una amplia franja paralela al río Dílar, donde la actividad agrícola mantiene sus características primigenias en buen estado de conservación, mientras que las márgenes del río se encuentran muy degradadas.

Justificación:

Protección de las márgenes y de una franja próxima al río Dílar.

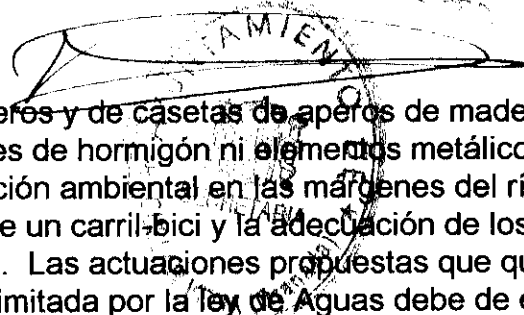
Actuaciones prohibidas:

Se prohíbe la implantación de cualquier tipo de actividad y de edificación.

Actuaciones permitidas:

Se permitirán la construcción de secaderos y de casetas de aperos de madera, en ningún caso se podrán utilizar materiales de hormigón ni elementos metálicos. Se permitirán actuaciones de regeneración ambiental en las márgenes del río Dílar y la construcción en el camino de servicio de un carril-bici y la adecuación de los caminos que se dirigen al núcleo de Cúllar Vega. Las actuaciones propuestas que queden incluidas en la banda de protección delimitada por la Ley de Aguas debe de estar sometida a la autorización del Organismo de Cuenca.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado en el Pleno ordinario de 25 JUL 2002 del Ayuntamiento de Granada de fecha 30 MAR 2001 En Cúllar Vega a 12 JUL 2002



ART. 104. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AGRÍCOLA:

Se corresponde con los suelos así calificados por los Planos de Ordenación de estas NN.SS.

Son retazos de suelos que ocupan los huecos dejados por las restantes categorías definidas, la conservación de la actividad agrícola es su mejor característica.

Justificación:

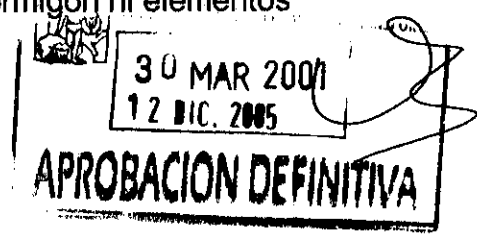
Protección de la actividad agrícola tradicional que caracteriza al núcleo de Cúllar Vega como integrante de la Vega de Granada y del espacio productivo que lo envuelve.

Actuaciones prohibidas:

Se prohíbe la implantación de cualquier actividad o edificación.

Actuaciones permitidas:

Se permitirán la construcción de secaderos y casetas de aperos siempre que, en la construcción de las casetas no se utilicen materiales de hormigón ni elementos metálicos.



ART. 105. S.N.U. DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA-CULTURAL.

Se corresponde con los suelos así calificados por los Planos de Ordenación de estas NN.SS.

Abarca dos zonas agrícolas con valores paisajísticos singulares. Es una zona discontinua que se localiza en el entorno de los cortijos del Carmen y de la Vía.

Justificación:

Protección de los cortijos y del marco paisajístico en el que se insertan: cultivos, masas arbóreas, etc.

Actuaciones prohibidas:

Se prohíbe la implantación de cualquier actividad o edificación:

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Documento fue aprobado por el Ayuntamiento de Cúllar Vega a fecha de 25 JUL 2002 en Cúllar Vega a 130 MAR 2001
El Secretario,
130 JUL 2002

Actuaciones permitidas:

Se permitirán la construcción de secaderos y casetas de aperos siempre que, en la construcción de las casetas no se utilicen materiales de hormigón ni elementos metálicos.

ART. 106. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE USO FORESTAL.

Se corresponde con los suelos así calificados por los Planos de Ordenación de estas NN.SS. Se corresponde con una franja de terreno en el extremo noroccidental del municipio localizada entre suelos clasificados y el límite municipal.

Justificación:

Creación de una masa forestal ex novo que permita crear un área de recreo para el uso y disfrute de los vecinos de Cúllar Vega.

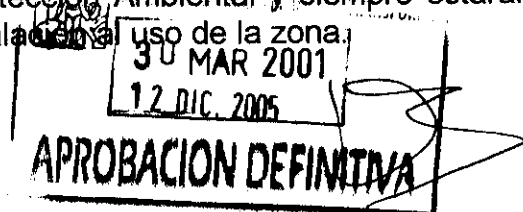
Para la obtención de este suelo se utilizará el art.17 de la Ley del Suelo: Áreas de especial protección en las que queda prohibido cualquier utilización que implique transformación de su destino o naturaleza.

Actuaciones prohibidas:

Se prohíbe cualquier tipo de actividad y de edificación residencial en el suelo así calificado

Actuaciones permitidas:

Se permitirán las edificaciones, permanentes o no, destinadas a uso lúdico-recreativo (100 m² de superficie construida y 3,5 metros de altura máximos). Se permitirán las actuaciones de mejora y mantenimiento de la masa arbórea. Las edificaciones tendrán carácter recreativo y su uso estará relacionado con el uso del ámbito, estarán sometidas a la Ley 7/94 de Protección Ambiental y siempre estarán sometidas a los criterios de adaptación de la instalación al uso de la zona.



ART. 107. 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 de la segregación.
2. Identificación registral y catastral de las fincas.
3. Planimetría con expresión de la situación y dimensiones de la finca matriz y de las que se pretende segregar.
4. Identificación de las edificaciones y finalidad de las mismas, con expresión de los caminos y servidumbres de paso, existentes o previsibles.
5. 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.

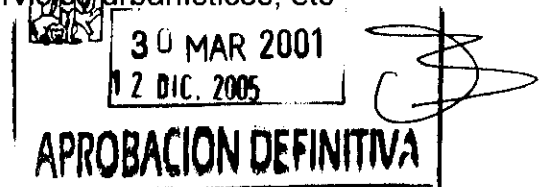
Las unidades mínimas de cultivo, y por tanto, parcelas mínimas e indivisibles en esta clase de suelo serán las aprobadas por la Comunidad Autónoma de Andalucía para este Municipio.

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, o en general cualquier resto de finca deberá ser superior a estas dimensiones mínimas.

De igual forma, será aplicable dichas unidades en las 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.

- 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 podrá ser considerado determinante para la Resolución del procedimiento a los efectos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo.

1142
Pleno de ... 10 JUN 2000
ART. 108. DEFINICIÓN DEL NÚCLEO DE POBLACIÓN.

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.

Cúllar Vega, Junio de 2000

Manuel Palacín Marín. Ingeniero de Caminos.
Jefe equipo redactor

