

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Resolución de 8 de octubre de 2020, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Granada, por la que se dispone la publicación de las normas urbanísticas de la delimitación de suelo urbano del municipio de Alamedilla (Granada), aprobada definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 9 de marzo de 1994.

A N T E C E D E N T E S

La Delimitación de Suelo Urbano del municipio de Alamedilla (Granada), fue aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 9 de marzo de 1994. Dicho Acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Granada núm. 70, de 18 de mayo de 1994, sin incluir la normativa urbanística.

Con fecha 20 de febrero de 2020 y núm 8301, ha sido inscrito el citado instrumento urbanístico en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos de esta Delegación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

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

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

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

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

R E S U E L V O

Ordenar la publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de las normas urbanísticas de la Delimitación de Suelo Urbano del municipio de Alamedilla (Granada), aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha 18 de mayo de 1994, en los términos que se contiene en el siguiente Anexo.

ANEXO 1

NORMATIVA URBANÍSTICA

NORMAS URBANÍSTICAS

I N D I C E

1. ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION.

1.1. TRAMITACION DE LICENCIAS.

- Artículo 1. Actos sujetos a licencia.
- Artículo 2. Normativa y competencias.
- Artículo 3. Documentos de los proyectos.
- Artículo 4. Solicitud y concesión de licencias.

1.2. CONDICIONES DE REGIMEN DEL SUELO.

- Artículo 5. Clasificación del suelo.
- Artículo 6. Ejecución de actuaciones.
- Artículo 7. Planes especiales y estudios de detalle.

1.3. CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS.

- Artículo 8. Programa mínimo.
- Artículo 9. Distribución.
- Artículo 10. Ventilación.
- Artículo 11. Dimensiones.
- Artículo 12. Evacuación de aguas residuales.
- Artículo 13. Aislamientos.



DILIGENCIA: Por la que se hace constar que éste documento fue aprobado PROVISIONALMENTE en sesión plenaria de ésta Corporación, celebrada en fecha..... de lo que yo, Secretario, doy fe.



EL SECRETARIO:

14 NOV. 1992

02 SET. 1993

00179090

1.4. CONDICIONES ESTETICAS.

Artículo 14. Condiciones generales.

Artículo 15. Carácter de las construcciones.

1.5. CONDICIONES DE USO.

Artículo 16. Clasificación.

Artículo 17. Uso de vivienda.

Artículo 18. Uso de industria.

Artículo 19. Uso público.

1.6. CONDICIONES DE VOLUMEN.

Artículo 20. Alineaciones.

Artículo 21. Cuerpos volados.

Artículo 22. Parcela mínima edificable.

Artículo 23. Ocupación máxima de parcela.

Artículo 24. Altura y número de plantas.

2. NORMAS DE APLICACION EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

- Definición del concepto de núcleo de población.
- Medidas que imposibilitan la formación de núcleo de población.

3. TRAMITACION DE LA PRESENTE DELIMITACION.

- Aprobación Inicial.
- Información Pública.
- Aprobación Provisional.
- Aprobación Definitiva.





1. ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION.

1.1. TRAMITACION DE LICENCIAS.

Artículo 1.- Actos sujetos a licencia.

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

1. Obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
2. Obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
3. Modificación o reforma que afecten a la estructura de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
4. Modificación del aspecto exterior de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
5. Obras que modifiquen la disposición interior de edificios cualquiera que sea su uso.
6. Obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del art. 58 de la Ley del Suelo.
7. Obras de instalación de servicios públicos.
8. Parcelaciones urbanísticas.
9. Movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o edificación aprobado o autorizado.
10. La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
11. Los usos de carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del art. 58 de la Ley del Suelo.
12. El uso del vuelo, sobre los edificios e instalaciones de todas clases existentes.



13. Modificación de uso de edificios e instalaciones en general.
14. Demolición de construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
15. Instalaciones subterráneas, dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
16. La corta de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos próximos al perímetro urbano o dentro de él.
17. La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

Artículo 2.- Normativa y competencia.

Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones y determinaciones de la Ley del Suelo y sus reglamentos, y de estas normas y ordenanzas reguladoras sobre uso del suelo y edificación.

La competencia para otorgar licencias corresponde al Ayuntamiento, salvo casos previstos en la Ley del Suelo.

Artículo 3.- Documentos de los proyectos.

El Ayuntamiento no permitirá la ejecución de obras relacionadas en el art. 1 sin haber obtenido previa licencia, para lo cual exigirá la presentación de un proyecto redactado por un facultativo legalmente autorizado y visado por el Colegio Profesional.

Los proyectos de edificación o reformas de edificios constarán de:

- Memoria.
- Planos de Proyecto.
- Pliego de condiciones técnicas.
- Estado de mediciones.
- Presupuesto.



Para la obtención de licencia municipal u otras autorizaciones administrativas, será suficiente la presentación de proyecto básico, que constará:

- Memoria descriptiva de las características de la obras.
- Planos generales de plantas, alzados y secciones.
- Presupuesto, con estimación global de cada capítulo, oficio o tecnología.

Artículo 4.- Solicitud y concesión de licencias.

La solicitud de licencia se hará mediante instancia al Ayuntamiento acompañada de 3 ejemplares de proyectos así como de los restantes documentos que procedan.

El Ayuntamiento recabará los informes que, en cada caso, sean preceptivos y resolverá la solicitud presentadas. Toda resolución en contra de cualquiera de estos informes deberá ser razonada y justificada desde el punto de vista urbanístico.

La licencia se dará acompañada de un ejemplar de proyecto debidamente visado en cada uno de sus documentos. Este ejemplar deberá estar siempre en la obra, mientras dure ésta, a disposición de los inspectores autorizados por el Municipio y la Comisión Provincial de Urbanismo.

Al término de cualquier obra de edificación, sea de nueva planta o reforma, y antes de ponerla en uso, deberá solicitarse la cédula de habitabilidad en los casos no exentos de ella, que se concederá previa inspección y comprobación de que la misma se ajusta al proyecto aprobado.

1.2. CONDICIONES DE REGIMEN DEL SUELO.

Artículo 5.- Clasificación del suelo.

El suelo se clasifica en:

- Urbano.
- No urbanizable.



Le corresponde el régimen urbanístico de suelo urbano a los terrenos incluidos dentro del perímetro señalado en el plano de delimitación, por cumplir con las condiciones que señala el art. 101 del Reglamento de Planeamiento, siéndoles de aplicación las limitaciones y deberes que se exigen en el art. 83 de la Ley del Suelo.

Le corresponde el régimen urbanístico de suelo no urbanizable a los terrenos del término municipal que quedan fuera del perímetro urbano, siéndoles de aplicación las limitaciones y deberes contenidos en el art. 86 de la Ley del Suelo.



Artículo 6.- Ejecución de actuaciones.

La edificación en suelo urbano y, en su caso, las obras de urbanización a realizar en este suelo, se acomodarán a la legislación de régimen local y a las presentes Ordenanzas, conforme a lo establecido en el art. 34 del Reglamento de Gestión.

Las actuaciones en suelo urbano se realizarán por unidades de actuación o polígonos completos, siempre que no se trate de actuaciones aisladas, siendo de aplicación lo dispuesto en el art. 38 del Reglamento de Gestión.

Artículo 7.- Planes especiales y estudios de detalle.

Podrán redactarse planes especiales y estudios de detalle para cualquiera de las finalidades previstas en los artículos 76.3 y 65 respectivamente, del Reglamento de Planeamiento.

1.3. CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS.

Artículo 8.- Programa mínimo.

Toda vivienda se compondrá, como mínimo, de cocina-comedor, un dormitorio de dos camas o dos dormitorios de una cama, y aseo compuesto de inodoro, lavabo y ducha.

Artículo 9.- Distribución.

Las habitaciones serán independientes entre sí, de modo



que ninguna utilice como paso un dormitorio, ni sirva a su vez de paso al aseo.

Artículo 10.- Ventilación.

Toda pieza habitable de día o de noche, tendrá ventilación al exterior por medio de un hueco con superficie no inferior a 1/6 de la superficie de la planta.

Cuando la pieza comprenda alcoba y gabinete, una de ellas podrá servir de dormitorio, y el hueco alcanzará doble superficie de la prevista en el casco anterior.

Cuando la pieza se ventile a través de una galería, no podrá servir ésta de dormitorio; la superficie total de hueco de ella no será inferior a la mitad de su fachada, y la ventilación entre la galería y la habitación será como mínimo el doble de la fijada en el primer párrafo.

Los patios que proporcionen luz y ventilación a cocinas y aseos serán siempre abiertos, sin cubrir en ninguna altura, con piso impermeable y desagüe adecuado con recogida de aguas pluviales, sumidero y sifón aislador. No obstante, en edificios industriales, comerciales o públicos, podrá tolerarse que se cubran los patios hasta la altura de la primera planta. La forma y dimensiones de los patios será tal que permita inscribir un círculo de diámetro no menor de un sexto de la altura del edificio, y no tengan ninguna dimensión menor de tres metros.

En cocinas o habitaciones donde exista combustión de gas, habrá una comunicación con el exterior, simultáneamente en la parte superior e inferior de la misma, que asegure la adecuada circulación del aire en el interior de la pieza, evitando así acumulaciones peligrosas de anhídrido carbónico.

Artículo 11.- Dimensiones.

Las dimensiones mínimas de las habitaciones serán las siguientes:

- Dormitorios: . 1 cama 6 m2.
 . 2 camas 10 m2.
- Cuarto de estar 10 m2.
- Cocina 5 m2.



- Aseo 2 m2.
- Cocina-comedor 14 m2.
- Pasillo: ancho mínimo 0,80 m.
ancho mínimo en entrada 1,00 m.



Artículo 12.- Evacuación de aguas residuales.

Las aguas residuales deberán recogerse en tuberías impermeables y ser conducidas por éstas al exterior del edificio. Será obligatorio acometer estas aguas residuales a la red de saneamiento existente.

Artículo 13.- Aislamiento.

Todo edificio destinado a vivienda deberá estar aislado contra la humedad en muros y techos, así como contra las variaciones térmicas y, a ser posible, contra el ruido.



1.4. CONDICIONES ESTETICAS.

Artículo 14.- Condiciones generales.

Con carácter general, todas las nuevas construcciones se adaptarán en aspecto exterior y proporciones a los edificios existentes en su entorno, sin que ello quiera decir que se obligue a un mimetismo con lo antiguo que impida la evolución y tradicional espíritu creativo.

Se tratará de aprovechar e interpretar las soluciones formales y funcionales de la construcción tradicional, que se originaron por exigencias locales físicas, psíquicas y sociales.

Por existir criterios de interpretación diversos, el Ayuntamiento oírá antes de la concesión de licencia, la opinión de entidades y asociaciones de solvencia.

Artículo 15.- Carácter de las construcciones.

Para mantener el carácter actual de ambientes urbanos,

se establecen las siguientes condiciones:

- Color dominante en fachadas: blanco; que podrá combinarse con otros que lo realcen, pero sin producir estridencias, especialmente en elementos de cerrajería, carpintería y molduras.
- La proporción de huecos de cada fachada será inferior al 40% de su superior. Para este cómputo no se tendrán en cuenta los huecos abiertos de porches en planta baja, ni solanas o azoteas cubiertas de planta alta.

1.5. CONDICIONES DE USO.

Artículo 16.- Clasificación.

- Vivienda.
- Industria.
- Público.

Artículo 17.- Uso de vivienda.

Tipo 1: Vivienda unifamiliar:

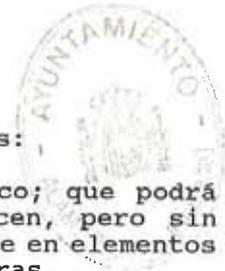
La que tiene acceso independiente y exclusivo desde el nivel del suelo del espacio libre exterior.

Tipo 2: Vivienda plurifamiliar:

La que posee un acceso común para varias viviendas desde el nivel del suelo del espacio libre exterior.

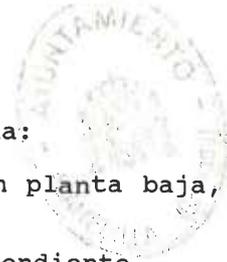
Artículo 18.- Uso de industria.

- Sin molestia para la vivienda:
 - . En edificios plurifamiliares en cualquier planta o patio.
 - . En anejos de viviendas plurifamiliares.
 - . En edificio exclusivo o independiente.





NO VALE
E.P.D.T.O. 9-3-94



- Molestas compatible con la vivienda:
 - . En edificio plurifamiliar, en planta baja, semisótano, sótano o patio.
 - . En edificio exclusivo o independiente.
- Molestas incompatibles con la vivienda:
 - . En edificio exclusivo rodado de espacios libres.
- Molestas, insalubres, nocivas y peligrosas:
 - . Fuera del núcleo urbano y teniendo en cuenta la dirección de los vientos dominantes.

Artículo 19.- Uso público.

Los usos de pequeña importancia (comercio, oficina, etc.) pueden formar parte de edificios de viviendas.

~~Para los de mayor importancia, los proyectos que se presenten precisarán, en cuanto a su emplazamiento de espacios libres y resolverán los problemas de circulación, así como el informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo solicitada por el Ayuntamiento.~~

La cubierta será horizontal o inclinada. En las inclinadas, en material de cubrición será cerámico o de color similar y tendrá alero que vuele sobre el plano de fachada.

En tratamiento de plantas bajas y decoración de locales comerciales es obligatorio armonizar con el ambiente tradicional, quedando prohibido el uso de materiales que por su color, calidad o rareza produzcan impacto de mal gusto.

1.6. CONDICIONES DE VOLUMEN.

Artículo 20.- Alineaciones.

Antes de comenzar una obra el Ayuntamiento fijará la línea y la rasante, que coincidirán con las que se establecen en los planos de ordenación o en el estudio de detalle correspondiente.



Artículo 21.- Cuerpos volados.

- Cerrados: No se permiten los cuerpos volados cerrados sobre la vía pública.
- Abiertos: El vuelo máximo permitido será de 1/10 del ancho de calle medido desde el punto medio de la fachada. La longitud no será superior a 2 m. y la separación entre ellos será mayor o igual que su longitud. La altura mínima sobre la acera será de 3 metros.

Artículo 22.- Parcela mínima edificable.

Las condiciones mínimas que debe cumplir una parcela para que pueda ser edificable son las siguientes:

- Superficie mínima 60 m2.
- Longitud mínima de fachada 5 m.

Artículo 23.- Ocupación máxima de parcela.

La máxima ocupación de parcela que se permite es del 80%.

Artículo 24.- Altura y número de plantas.

El máximo número de plantas será de 3.

La altura máxima de la cornisa, medida en el punto medio de la fachada, desde la rasante de la acera hasta la cara inferior del último forjado, será de 9,50 m.

La altura de cada planta (de suelo a suelo), estará comprendida entre los siguientes límites:

- Planta baja: de 3,00 m. a 4,30 m.
- Planta piso: de 2,70 m. a 3,30 m.





3. TRAMITACION DE LA PRESENTE DELIMITACION.

La tramitación que debe seguir el presente Proyecto de Delimitación es la siguiente:

- **Aprobación Inicial.**

El acuerdo corresponde tomarlo al Ayuntamiento, con los requisitos y formalidades previstas para los actos en general de la Corporación.

- **Información Pública.**

Aprobado inicialmente el Proyecto, éste se someterá a información pública durante un mes, mediante anuncio que se insertará en el Boletín Oficial de la Provincia y en uno de los periodos de mayor circulación de la misma.

Durante dicho período se podrán presentar cuantas alegaciones se estimen pertinentes.

En todos los planos y demás documentos que se sometan a información pública, el Secretario del Ayuntamiento extenderá la oportuna diligencia en la que se haga constar que dichos planos y documentos se los aprobados inicialmente.

- **Aprobación Provisional.**

A la vista del resultado de la información pública y de los informes emitidos, el Ayuntamiento acordará la aprobación provisional con las modificaciones que, en su caso, procedieren. Si dichas modificaciones significasen un cambio sustancial en los criterios y soluciones del Proyecto inicialmente aprobado, se abrirá, antes de someterlo a aprobación provisional, un nuevo trámite de información pública.

- **Aprobación Definitiva.**

Tras la aprobación provisional, el ayuntamiento someterá el expediente a informe de la Diputación Provincial, y posteriormente lo elevará a la Comisión



13

00179090

Provincial de Urbanismo (por triplicado), para su
aprobación definitiva.



Granada, Abril de 1.992.

POR EL EQUIPO REDACTOR.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several horizontal strokes and a vertical stroke, appearing to be the signature of José Medina Ruiz.

Fdo.: José Medina Ruiz.

