

### CAPITULO III. NORMAS PARA EL NUCLEO URBANO DE BOROX

#### CESIONES DE SUELO

29.- En el núcleo de Borox, son de cesión obligatoria los terrenos destinados a viales por el planeamiento, y en concreto los que se reservan para este uso en estas Normas.

Dado que el trazado previsto para los viales en estas Normas no supone una atribución desigual de beneficios y cargas, se considera innecesaria la reparcelación, y por tanto, la cesión al Ayuntamiento de los terrenos correspondientes se producirá con el acuerdo citado en el art. 188.3 del Reglamento de Gestión.

Si con posterioridad a la aprobación definitiva de estas Normas, el Ayuntamiento o los propietarios de suelo estiman que existe un reparto desigual de las cargas del planeamiento con el trazado de alguna de las calles, se delimitará un polígono incluyendo a las fincas afectadas con el fin de iniciar el expediente de reparcelación correspondiente. La cesión de los viales se producirá en este caso con la aprobación definitiva de la reparcelación.

#### EJECUCION Y CONSERVACION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

30.- La ejecución de las obras de urbanización en el núcleo urbano de Borox, la realizará el Ayuntamiento, con imposición de las contribuciones especiales que correspondan. Con independencia de lo anterior, los particulares interesados podrán solicitar licencia municipal para ejecutar determinadas obras de urbanización por su cuenta, siempre que cumplan las especificaciones técnicas del art. 21 y siguientes de estas Normas.

31.- La conservación de las obras de urbanización en el Suelo Urbano correrá por cuenta del Ayuntamiento a partir del momento de la cesión al mismo de todas las obras ejecutadas, o una vez transcurrido el plazo de garantía previsto en los contratos que el Ayuntamiento celebre con las empresas urbanizadoras. Los costes

de las obras de conservación repercutirán sobre los particulares a través de las tasas correspondientes por prestación de los servicios.

Cuando el deterioro de las obras de urbanización pueda imputarse a un particular, o grupos en concreto de particulares, las obras de reparación repercutirán sobre éste.

#### DEFINICION DE SOLAR.-

32.- De acuerdo con el art. 82 de la Ley del Suelo, se define el solar como aquella superficie de suelo urbano que esté urbanizada al menos con los servicios de alcantarillado, red de distribución de agua potable y red de distribución de energía eléctrica en BT. Las características y dimensionamiento de estos servicios, deberán ser suficientes para servir a todos los edificios que puedan levantarse en los terrenos afectados de acuerdo con estas Normas.

#### PARCELACIONES.-

33.- Cuando alguno de los lotes previstos en una parcelación no sea solar, de acuerdo con la definición dada en el art. anterior, al conceder la licencia de parcelación preceptiva, el Ayuntamiento hará constar de forma expresa quien es el responsable de ejecutar las obras de urbanización necesarias para que todos los lotes resultantes sean solares. Esta determinación se basará en un compromiso del propietario que pretende parcelar, o en un acuerdo del Ayuntamiento aprobando la ejecución de las obras por su cuenta.

34.- Todos los lotes resultantes de una parcelación cumplirán las dos condiciones siguientes:

- a) La fachada mínima a la calle o espacio público que le sirva de acceso será de 6 m. de longitud.
- b) La superficie mínima será de 100 m<sup>2</sup>.

35.- Cuando una parcelación suponga la apertura de calles interiores no previstas en estas Normas, será necesario con anterioridad a la concesión de la correspondiente licencia, y además de lo especificado en los arts. anteriores, aprobar definitivamente el correspondiente P. Especial o Estudio de Detalle.

#### EDIFICACION

36.- Para poder edificar en Suelo, será condición imprescindible que la parcela o parcelas afectadas sean solares según la definición dada en el art. 32 de estas Normas, y que se cumplan las condiciones de todos los artículos siguientes.

37.- Podrá autorizarse la edificación de terrenos en Suelo Urbano -- que no sean solares siempre que el peticionario de la licencia adquiriera los compromisos a que se refieren los arts. 40 ó 41 -- del Reglamento de Gestión Urbanística.

#### CONDICIONES DE VOLUMEN

38.- Alturas

38.1.- Para la medición de las alturas edificables se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas, y por distancia vertical. Se entiende que han de respetarse las dos.

38.2.- Por altura geométrica de una edificación se entiende la distancia vertical entre la rasante de la acera y la superficie del último forjado. Se medirá en el punto más desfavorable de cada fachada.

38.3.- Al contabilizar el nº de plantas se incluirán en cualquier caso los semisótanos cuando sobresalgan más de un metro en el punto más desfavorable, medido desde la rasante de la acera hasta el nivel del pavimento de la p. baja. Asimismo se incluirán los áticos.

38.4.- Se permitirán dos plantas y 7 m.

38.5.- Sótanos y semisótanos.

Se permitirán siempre que tengan salida de aguas a la red municipal de alcantarillado.

38 bis.- Fondo edificable

En los edificios de vivienda colectiva se limita el fondo edificable a 15 m., medidos desde la fachada a vía pública, para las plantas destinadas a vivienda. En el resto de las tipologías -- edificatorias no se limita este fondo.

39.- Patios de luces.

39.1.- Se admitirán patios de luces interiores, siempre que dentro de ellos pueda inscribirse un círculo de 3 m. de diámetro. Los voladizos, y medianerías quedarán fuera de -- los círculos definidos en este art.

39.2.- Se consentirán mancomunidades de patios que sirvan para completar las dimensiones de los mismos, siempre que se ajusten a las siguientes normas:

- a) Se establecerá mediante escritura pública un derecho real de servidumbre sobre las fincas que se inscribirá en el Registro de la Propiedad, con la condición -- de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.
- b) No podrá cancelarse esta servidumbre mientras subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.
- c) Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de 3 m. de altura máxima a contar desde la rasante del patio más bajo.

40.- Cuerpos volados.

40.1.- Se permitirá la construcción de voladizos únicamente -- cuando sean abiertos, y se sitúen en calles de anchura superior a 7 m. medidos en cada punto. En cualquier --

caso, los voladizos deberán cumplir además las condiciones siguientes:

- a) La altura mínima, medida desde la acera hasta la cara inferior del cuerpo volado en el punto más desfavorable, será superior a 3,0 m.
- b) El vuelo máximo medido en la perpendicular a la alineación en cada punto, será igual o inferior al 10% del ancho de la calle medido en cada punto, con un máximo de 1,2 m.
- c) Los cuerpos volados deberán separarse de las medianeras una distancia igual o superior al vuelo, con un mínimo de 60 cm.

40.2.- En las calles de anchura inferior a 7 m. se permitirá -- asimismo la construcción de balcones típicos con un vuelo máximo de 30 cm., siempre que se cumplan las condiciones del punto anterior de este art.

40.3.- Se permitirá la construcción de marquesinas sobre las -- aceras en calles de anchura superior a 7 m. medidas en -- cada punto, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) La altura mínima, medida en el punto más desfavorable desde la rasante de la acera hasta la cara inferior -- de la marquesina, será de 2,5 m.
- b) Serán exclusivamente voladas, no permitiéndose ningún tipo de jabalcón o pilar por debajo de la altura míma.

40.4.- Se permitirá sobresalir 10 cm. de la alineación de la ca -- lle en concepto de rejas, escaparates o decoraciones, -- siempre que la superficie sobresaliente sea inferior a -- la mitad de la total de la fachada en planta baja, y se

respete la alineación en un zócalo de 30 cm. de altura -  
mínima.

41.- Vistas.

41.1.- No se permitirán vistas rectas que disten menos de dos -  
m. hasta el predio vecino, medidos en la perpendicular a  
la fachada, desde el plano de la misma hasta la mediane-  
ria.

41.2.- No se permitirán vistas oblicuas que no guarden una dis-  
tancia mínima de 60 cm. hasta el predio vecino, medidos  
en el plano de la fachada desde el borde exterior hasta  
la medianería.

41.3.- No se considerarán huecos de vistas los que tengan unas  
dimensiones iguales o inferiores a 30 x 30 cm. y estén  
situadas a más de 1,8 m. de altura respecto al piso. A  
efectos de vistas oblicuas, tampoco se considerarán como  
tales los que no sean practicables o tengan rejas.

CONDICIONES ESTETICAS

43.- De acuerdo con el art. 73 de la Ley del Suelo, deberán respetar  
se los invariantes de la arquitectura tradicional de Borox. No  
se admitirán el empleo de materiales o la composición de cubier  
tas, fachadas y volúmenes que, a juicio del Ayuntamiento, vulne  
ren este precepto.

44.- En los elementos arquitectónicos de interés calificados por es-  
tas Normas, se prohíben las obras de reforma o demolición que -  
supongan modificación del aspecto exterior de los mismo o de su  
estructura fundamental. La relación de elementos calificados se  
encuentra en el anexo nº 1 de esta Normativa.

...//...

CONDICIONES DE USO

- 45.- Se prohíbe en el Suelo Urbano el vertido de cualquier tipo de residuos o escombros.
- 46.- En Suelo Urbano no se admitirá la construcción de edificios que tengan por objeto albergar alguna de las actividades calificadas como insalubres, nocivas o peligrosas, según el Reglamento aprobado por Decreto 2414/61 e instrucciones complementarias, ni los dedicados a cría de cualquier tipo de ganado, a no ser que las medidas correctoras que se adopten eliminen con la debida garantía las causas determinantes de su calificación, según el procedimiento que para la calificación y descalificación de actividades prevé el Reglamento e instrucciones citados.
- 47.- Podrá autorizarse la cría de ganado en Suelo Urbano en edificios ya construidos, cuando se trate de explotaciones familiares en corrales o anexos a las viviendas que cumplan las condiciones siguientes:
- a) La parcela afectada estará vallada en todo su perímetro hasta una altura de 3 m.
  - b) Los residuos procedentes de los animales no se verterán a la red municipal de alcantarillado.

CONDICIONES ESPECIALES PARA LA ZONA DE EQUIPAMIENTO PUBLICO

- 48.- Las parcelas calificadas como de equipamiento público sólo podrán destinarse a edificios o instalaciones de este carácter, prohibiéndose por tanto cualquier otro uso.

CONDICIONES ESPECIALES PARA LA ZONA DE VIALES Y ESPACIOS LIBRES

- 49.- El suelo delimitado para viales y espacios libres no podrá utilizarse para levantar en él ningún tipo de edificación permanente. El Ayuntamiento podrá autorizar sin embargo instalaciones provisionales por un periodo de tiempo determinado, siempre que no resulte perjudicial sustancialmente el carácter público de estos espacios.

