



Administración Local

AYUNTAMIENTO DE CÚLLAR VEGA

Administración

APROBACIÓN DEFINITIVA MODIFICACIÓN PUNTUAL NORMAS SUBSIDIARIAS

APROBACIÓN DEFINITIVA MODIFICACIÓN PUNTUAL NORMAS SUBSIDIARIAS

ANUNCIO

Anuncio de aprobación definitiva de la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Cúllar Vega, para modificación de los arts. 54.6, 58.1, 73, 74 y 75 de dicho instrumento.

En virtud de lo dispuesto en el art. 83 LISTA, como complemento al anuncio del BOP de Granada de 14 de marzo de 2025, por el que se hacía público el acuerdo de Pleno de 23 de diciembre de 2024, de aprobación definitiva de la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Cúllar Vega, y una vez depositado el instrumento en el Registro de Instrumentos Urbanísticos del Ayuntamiento y en el de la Consejería de ordenación del Territorio y Andalucía, por el presente se procede a la publicación del texto íntegro de los preceptos de las NNSS objeto de la modificación aprobada definitivamente el 23 de diciembre de 2024:

"II.- **NORMATIVA URBANÍSTICA INNOVACIÓN (MODIFICACIÓN DEL PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSSPM A LA LOUA)**

Artículo 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 tres metros (3,00 m) a medianería y de cinco metros (5,00 m) 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, salvo la cubrición de un aparcamiento por vivienda, ocupando únicamente la zona de retranqueo de la fachada principal que da acceso a la cochera, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- Deberá mantenerse la tipología de la vivienda establecida por su zona de ordenanza. En este sentido:
 - o En el caso de edificaciones aisladas, no podrá adosarse a ninguno de los linderos medianeros.
 - o En el caso de edificaciones pareadas, en caso de adosarse a lindero medianero, tan solo podrá hacerlo al establecido por su condición de vivienda pareada.
 - o En el caso de edificaciones adosadas, podrá adosarse, indistintamente, a cualquiera de los linderos medianeros.
- La construcción no podrá tener más uso que el del único aparcamiento privado vinculado a la edificación principal.
- La edificabilidad computará a los efectos de la máxima permitida en la parcela.
- La altura máxima será la de la planta baja de la edificación principal. - El área de cubrición del aparcamiento tendrá, como dimensiones máximas, los tres metros (3,00 m) de ancho por seis metros (6,00 m) de fondo.
- La cubierta de dicho cuerpo de edificación será inclinada, con una pendiente mínima del doce por ciento (12%) y máxima del treinta por ciento (30%) y con terminación intransitable.
- No podrán dejarse medianerías al descubierto, debiendo tratarse como fachada.

Los entrantes a partir de la rasante de la calle o terreno y por debajo de éste (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. Se deberá solicitar autorización por parte del Organismo de Cuenca de aquellas actuaciones que se ubiquen en zona de policía tal y como dispone el artículo 78 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Artículo 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 2,20 m sobre el nivel natural del terreno, pero podrán elevarse hasta 3,00 m las rejas u otra construcción permeable visualmente si bien con posibilidad de plantación de arbustos o setos.

Se deberá solicitar autorización por parte del Organismo de Cuenca de aquellas actuaciones que se ubiquen en zona de policía tal y como dispone el artículo 78 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, en la cual los cerramientos deberán ser permeables frente a avenidas. 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. 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.

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 una valla que sólo podrá ser ocupada hasta una altura de 2,20 metros; a partir de esta altura, podrá continuarse hasta un total de 3 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 3 metros.

Se deberá solicitar autorización por parte del Organismo de Cuenca de aquellas actuaciones que se ubiquen en zona de policía tal y como dispone el artículo 78 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, en la cual los cerramientos deberán ser permeables frente a avenidas.

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.

Artículo 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 una valla que sólo podrá ser ocupada hasta una altura de 2,20 metros; a partir de esta altura, podrá continuarse hasta un total de 3 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 3 metros.

Se deberá solicitar autorización por parte del Organismo de Cuenca de aquellas actuaciones que se ubiquen en zona de policía tal y como dispone el artículo 78 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, en la cual los cerramientos deberán ser permeables frente a avenidas.

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 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.

Artículo 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 una valla que sólo podrá ser ocupada hasta una altura de 2,20 metros; a partir de esta altura, podrá continuarse hasta un total de 3 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 3 metros.

Se deberá solicitar autorización por parte del Organismo de Cuenca de aquellas actuaciones que se ubiquen en zona de policía tal y como dispone el artículo 78 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, en la cual los cerramientos deberán ser permeables frente a avenidas.

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 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.”

El texto íntegro del documento está a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento [dirección <https://cullarvega.sedelectronica.es>].

Contra el presente Acuerdo, en aplicación del artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento administrativo Común de las Administraciones Públicas, y dado que aprueba una disposición de carácter general, podrá

interponerse recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con sede en Granada, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Todo ello sin perjuicio de que pueda interponer Vd. cualquier otro recurso que pudiera estimar más conveniente a su derecho.

En Cúllar Vega, a 7 de octubre 2025

EL ALCALDE