



Administración Local

AYUNTAMIENTO DE VILLA DE OTURA

Administración

APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN DE LAS ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S5, URBANIZACIÓN LAS ALONDRAS. EXPTE. 3701/2023.

PUBLICACIÓN DEL ACUERDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA Y DEL CONTENIDO ARTÍCULADO DE LA MODIFICACIÓN DE LAS ORDENANZAS

En SESIÓN Nº5/2025 EXTRAORDINARIA celebrada con fecha **30 de octubre de 2025**, el PLENO MUNICIPAL, acordó lo que a continuación se transcribe:

“PRIMERO. Aprobar definitivamente la modificación de las Ordenanzas del Plan Parcial del Sector S5 de las Normas Subsidiarias de Otura según el documento presentado registro de entrada nº 2025-E-RE-1206 de fecha **2 de abril de 2025** por el Arquitecto D. Andrés Carlos Mara Caro, ya que el mismo recoge todas las consideraciones realizadas en los informes sectoriales preceptivos y ha sido informado favorablemente por los Servicios Técnicos Municipales en fecha **21 de octubre de 2025**.

SEGUNDO. Remitir la documentación completa de la modificación del Plan Parcial al Registro Autonómico y al Registro Municipal para su depósito e inscripción.

TERCERO. Previo depósito e inscripción en el Registro Autonómico y municipal, publicar en el Boletín Oficial de la Provincia de Granada, el acuerdo de aprobación definitiva, así como el contenido del articulado de las normas del Plan, estando también a disposición de las personas interesadas en la sede electrónica de este Ayuntamiento dirección <https://ayuntamientodeotura.sedelectronica.es>.

La publicación llevará la indicación de haberse procedido previamente al depósito en el registro del Ayuntamiento y en el de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.”.

Visto que fecha **20 de enero de 2026** y registro de entrada nº 2026-E-RC-380 se recibe en este Ayuntamiento Resolución de fecha **19 de enero de 2026** de la Delegación Territorial en Granada de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda por la que se acuerda inscribir y depositar el instrumento “*Modificación de las Ordenanzas del Plan Parcial del Sector S5, Urbanización Las Alondras*”, en el **Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, asignándole el Número de Registro 10751**, en la Sección de Instrumentos de Planeamiento del Libro Registro de Otura.

Visto que fecha **20 de enero de 2026** por Decreto de la Alcaldía nº 46/2026 se resuelve inscribir y depositar el instrumento “*Modificación de las Ordenanzas del Plan Parcial del Sector S5, Urbanización Las Alondras*”, en el **Registro Municipal de Instrumentos Urbanísticos, asignándole el Número de Registro 1/2026**, en la forma prevista en el artículo 83 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, debiendo procederse a la inscripción de conformidad con el establecido en los artículos 9 y ss del Reglamento Municipal del Registro de Instrumentos Urbanísticos. (BOP nº133/2007, de 12 de julio).

Considerando cuanto antecede y según lo acordado por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el **30 de octubre de 2025** se procede a la publicación del siguiente:

“TEXTO ARTICULADO DE LA MODIFICACIÓN DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-5 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE OTURA

Expediente n.º: 3701/2023

Procedimiento: Modificación de las Ordenanzas del Plan Parcial del Sector S5 de las NN.SS. de Otura (Granada).

3.1.1. GENERALIDADES

3.1.1.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN

Se delimita el área de ordenación a los efectos de aplicación de estas ordenanzas, según consta en los planes de proyecto, y según la delimitación que las NN.SS hacen del sector S-5, de Otura.

En la actualidad esta área está clasificada como suelo urbanizable, según las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento, la cual con la aprobación del Plan Parcial y cumplimentados los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, pasará a tener la consideración de urbano.

3.1.1.1. JUSTIFICACIÓN

Las presentes ordenanzas se redactan para dar cumplimiento a los artículos 57 y 61 del Reglamento de Planeamiento.

3.1.1.2. FINALIDAD

La finalidad de estas ordenanzas es la de reglamentar el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada. Las mismas contienen los siguientes apartados:

- a) Terminología.
- b) Régimen urbanístico del suelo.
- c) Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.
- d) Condiciones comunes a todas las zonas en cuanto a edificación, volumen, y uso estético.
- e) Normativas particulares en cada zona.

3.1.1.3. ENTRADA EN VIGOR

Estas ordenanzas, junto con el resto de documentación del Plan, entrarán en vigor una vez aprobado definitivamente el Plan parcial, y se publique el mismo en el B.O.P. y tendrá vigencia indefinida.

3.1.2 TERMINOLOGÍA

Se indican a continuación los conceptos fundamentales utilizadas en estas Ordenanzas o memorias del Plan:

1. Alineaciones actuales: Son los linderos de las fincas existentes de carácter privado con los espacios libres y viales existentes de carácter público.
2. Alineaciones de la edificación: Son líneas que delimitan las áreas edificables del suelo privado, con respecto al suelo de carácter público.
3. Alineaciones oficiales: Son las líneas teóricas que fija el Plan Parcial, y en su caso los instrumentos urbanísticos que lo desarrollan, con objeto de delimitar las parcelas edificables, con los espacios exteriores, vías, calles, etc.
4. Altura de la edificación: La altura puede expresarse en unidades métricas o en número de plantas. Es la medida vertical entre la cota de referencia hasta la intersección de la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio. También se la denomina altura de cornisa. El número de plantas indicará el número de plantas por encima de la cota de referencia incluida la planta baja.
5. Altura libre del piso: Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado del techo en la planta o si lo hubiere, del falso techo.
6. Altura de planta baja: **Suprimido** (mediante acuerdo de Pleno del 30 de Octubre de 2025.)
7. Altura de pisos: Es la distancia entre las caras superiores de dos forjados consecutivos.
8. Área de planeamiento: Es la superficie de terreno con desarrollo propuesto o existente de rango superior sobre la que propone un conjunto de acciones cuyos objetivos, directrices y condiciones se aplican a dicho terreno.
9. Coeficiente de edificabilidad: Es la relación entre la superficie edificable y la superficie de la parcela total edificables sobre la que se construye expresada por la fracción m² edificable dividido por m² de suelo.

10. Dotaciones de carácter privado: Son dotaciones que si bien su titularidad es privada, pueden estar destinadas, a usos colectivos y a satisfacer necesidades de interés general.
11. Dotaciones de carácter público: Son aquellas dotaciones destinadas a satisfacer demanda de carácter público y están adscritas a él.
12. Dotaciones de los sistemas generales: Son aquellas dotaciones que forman parte de la estructura general prevista por las Normas Subsidiarias Complementarias.
13. Edificabilidad bruta: Es la relación existente entre la edificabilidad global de un sector y su extensión total incluyendo tanto las parcelas de carácter público como privado.
14. Edificabilidad de manzana: Es la relación existente entre los m² edificables y la superficie de suelo de la manzana entre alineaciones.
15. Edificabilidad neta de parcela: Es la relación existente entre los metros edificables y la superficie de suelo de parcela.
16. Edificio exento: Es aquel que está aislado y separado totalmente de otras construcciones por espacios abiertos.
17. Edificios o instalaciones fuera de ordenación: Se consideran como tales los erigidos legalmente con anterioridad a la aprobación del Plan Parcial y que no se ajustan a sus determinaciones o aquellos expresamente así declarados por el Plan Parcial.
18. Espacios libres: En parcelas de carácter privado la superficie no ocupada por la edificación. En suelo de carácter público, los espacios destinados a Jardines de dominio y uso de juego o Áreas Peatonales.
19. Fachada: Es el muro de cerramiento exterior del edificio en el que se pueden abrir huecos para la luz y ventilación.
20. Línea de edificación: Es la que delimita la superficie que puede ser edificada.
21. Manzana: Es la unidad de división convencional de superficie delimitada por las alineaciones oficiales de las vías o espacios públicos.
22. Máxima ocupación de parcela: Es la máxima superficie de la parcela que puede ser ocupada por la proyección vertical de la edificación.
23. Parcela mínima: Es la parcela tipo con dimensiones por debajo de las cuales tanto en superficie como en longitud de fachada, no se puede edificar.
24. Planta baja: Es la planta inferior del edificio cuya cara superior de forjado está sobre la rasante del terreno. La cara superior del forjado de planta baja servirá para establecer la cota de referencia tal y como se determina en el apartado 3.4.2.3.1 de este Plan Parcial.
25. Rasante oficiales: Son las líneas superiores de los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidas en los planos de este plan parcial.
26. Retranqueos: Es el ancho de la faja de terreno comprendido entre la alineación oficial y la línea de fachada. Se podrá fijar también a las restantes linderas de la parcela.
27. Solar: Superficie de suelo apta para la edificación y que se encuentra urbanizada de acuerdo a lo establecido en este Plan Parcial.
28. Sótanos y semisótanos: Es la parte de la edificación que está situada bajo el forjado de planta baja. La altura de este forjado queda definida por la Cota de Referencia según lo establecido en el apartado 3.4.2.3.1 de este Plan Parcial. Su uso será distinto al Residencial y siempre compatible con el pormenorizado. Siempre que se cumplan estas condiciones su superficie no contabilizará como edificada a efectos del cómputo total, ni como planta a efectos de medición de altura máxima.
29. Suelo urbanizable: Son los suelos que según las Normas Complementarias y Subsidiarias pueden ser aptos para ser urbanizados y mediante la ejecución del correspondiente Plan Parcial transformarse en suelo urbano.
30. Superficie edificable: Son las áreas destinadas a la localización de la edificación y se encuentran condicionadas por el tipo de edificación, parcela mínima, máxima ocupación, altura máxima, edificabilidad y uso de la edificación.
31. Unidades de Ejecución: Las unidades mínimas determinadas por los planes parciales para su desarrollo.
32. Usos permitidos: Son los que se consideran adecuados en las zonas que se señalan en las presentes ordenanzas, concordantes con las previsiones de las Normas Subsidiarias.
33. Usos prohibidos: Son aquellos que no se permiten por estar así determinado por el Plan Parcial o las Normas Subsidiarias.
34. Usos compatibles: Son aquellos usos que sin ser los prioritariamente determinados por el Plan Parcial se permite su existencia en una determinada proporción sobre los primeros.

3.1.3. TRATAMIENTO DE LICENCIAS

3.1.3.1. NORMAS GENERALES DE TRATAMIENTO

Las peticiones de licencia e información urbanística deberán ir suscrita por el interesado y dirigidas al Sr. Alcalde-Presidente de la Corporación Municipal, efectuándose su presentación en el Registro general del Ayuntamiento.

Las solicitudes que requieran ir acompañadas de un proyecto técnico, consignarán el nombre del facultativo competente, como requisito previo a su presentación en el citado registro.

3.1.3.2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Las informaciones por escrito, copias de Planos, expedición de licencias, u otros documentos devengarán los derechos y tasas correspondientes.

Las consultas sobre el planeamiento oficial, el examen visual de planos trazados en documentos se efectuarán en el Ayuntamiento y normalmente se resolverán el mismo acto.

3.1.3.3. ACTOS SUJETOS A PREVIA LICENCIA

Sin perjuicio de las autorizaciones que fuesen procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, son los siguientes actos:

1. Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
2. Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
3. Las de modificación y reforma que afectan a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
4. Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
5. Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
6. Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional de acuerdo con el apartado 2 del artículo 58 de la Ley del suelo.
7. Las obras de instalación de servicios públicos.
8. Las parcelaciones urbanísticas.
9. Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanaciones, excavación, y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de edificación aprobado o autorizado.
10. La primera utilización y ocupación de los edificios o instalaciones en general.
11. Los usos de carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 de la Ley del Suelo.
12. El uso del suelo sobre las edificaciones e instalaciones en general.
13. La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
14. La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
15. Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamiento, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicio público o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
16. La corta de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que existe un Plan de ordenación aprobado.
17. La colocación de carteles de propaganda visible desde la vía pública.

3.1.3.4. Cuando los actos de edificación y uso del suelo se realizan por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

3.1.3.5. El procedimiento de otorgamiento de licencias se ajustará a lo establecido en la legislación del Régimen Local. En todo expediente de concesión de licencia constará informe técnico y jurídico.

Toda resolución que otorgue o deniegue licencia deberá ser motivada.

En ningún caso se entenderá adquiridas por silencio administrativo, facultades en contra de las prescripciones del Texto Refundido de la ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación. Las NN.SS. de Otura o del Plan Parcial del Sector S-5.

La competencia para otorgar las licencias corresponde al Ayuntamiento.

Toda licencia de obra de nueva planta estará sujeta a una comprobación final que se realizará por parte de los técnicos municipales.

3.1.3.6. Cuando los actos de edificación o uso del suelo se efectuasen sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las órdenes señaladas en las mismas, el Alcalde o el Gobernador Civil, de oficio o a instancia del Delegado provincial de la consejería de OO.PP y T. o de la autoridad que en virtud de disposiciones especiales tenga atribuida sus competencias, dispondrá la suspensión inmediata de dichos actos.

En el plazo de dos meses, contados desde la notificación de la suspensión, el interesado habrá de solicitar la oportuna licencia de legalización de la obra, si no lo realiza, o si ésta no fuera legalizable, el Ayuntamiento acordará la demolición de las obras a costa del interesado.

Si el Propietario no procediera a la demolición en el plazo de un mes, contado desde la expiración del término a que se refiere el párrafo anterior o desde que la licencia fuese denegada por los motivos expresados, el Alcalde o el Gobernador Civil dispondrán directamente dicha demolición a costa, asimismo, del interesado.

3.1.3.7. En todo lo no consignado expresamente en los anteriores artículos relativos a licencias, ordenes de ejecución, o suspensión de obras u otros usos se estará lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en especial lo expresado en sus artículos 178 a 188 y en el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo de la Ley, aprobado por Real Decreto 2.187/1.978 de 23 de Junio.

3.1.3.8 INFRACCIONES URBANÍSTICAS

La vulneración de las prescripciones contenidas en la ley del Suelo, en los reglamentos que la desarrollan y en las presentes ordenanzas, tendrán la consideración de infracciones urbanísticas y llevarán consigo la imposición de sanciones a los responsables, así como la obligación de resarcimiento de daños y perjuicios a cargo de los mismos, todo ello con independencia de las medidas antes señaladas y las responsabilidades de orden penal en que hayan podido incurrir los infractores.

Se regularán por los artículos 51 y siguientes del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Corresponde de modo esencial al Alcalde la Inspección de las parcelaciones obras e instalaciones de termino municipal a fin de comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles por la normativa de aplicación, pudiendo imponer multas de hasta cien mil pesetas en los municipios con población inferior a diez mil habitantes.

3.1.3.9. El incumplimiento grave por parte del Ayuntamiento de las Obligaciones que deriven de la Ley del Suelo o del planeamiento urbanístico vigente, podrá procederse por subrogación según lo previsto por el art. 252 del T.R.L.S.O.U.

3.1.3.10. Será publicada la acción para exigir ante los órganos administrativos y los Tribunales Contenciosos Administrativos la observancia de la legislación urbanística y de las presentes ordenanzas.

3.2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

3.2.1. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO

3.2.1.1. Según las Normas Complementarias y Subsidiarias a planeamiento de Otura (Granada) los terrenos del sector S-5 que integran este Plan Parcial, se clasifican como suelo urbanizable (zona Residencial) y ello de acuerdo con lo que se establece en el Texto R. de la Ley sobre el Régimen de Suelo y Ordenación Urbana.

3.2.1.2. Como se aprecia en el plano de zonificación el área de ordenación se ha dividido en terrenos públicos y privados. Los primeros se dividen a su vez en zonas dedicadas al sistema de espacios libres en dominio y uso público; zona dedicada a Centros Escolares; zona dedicada a Equipamiento deportivo social; y zona de viales y aparcamientos. Los segundos están integrados por las zonas residenciales privadas, que incluyen parcelas, edificaciones e instalaciones adscritas a los mismos.

3.2.1.3. En general los usos permitidos en las superficies edificables son los que se describen a continuación y que se delimitan físicamente en el plano de usos-zonificación:

- a) Uso Residencial: Vivienda unifamiliar, definida como aquella que tiene acceso independiente y exclusivo desde el nivel del suelo del espacio libre exterior.
- b) Uso Espacio Libre: Cumpliendo los estándares mínimos establecidos en el anexo de dotaciones del Reglamento de Planeamiento, se destina a jardines y áreas de juego y es de dominio público.
- a) Uso Docente: Suelo de reserva para la ubicación de un Centro de E.G.B, y de Preescolar.
- d) Eq. Comercial.
- e) Uso Deportivo: Suelo destinado a usos deportivos cubiertos o descubiertos, determinándose que sea compatible con el uso, Residencial.

f) Equipamiento social. En su uso se encuentran los religiosos administrativos, sanitarios asistenciales, culturales y recreativos.

g) Uso Terciario: Su uso dentro de estos es el de Residencial Público (Hoteles, Moteles, Restaurantes y Bares), culturales, Comercial (Comercio de uso diario, Comercio especializado).

3.3.GESTIONES URBANÍSTICAS

3.3.1.ACTUACIÓN EN LOS TERRENOS

Las actuaciones sobre los terrenos comprendidos dentro del área de ordenación que se refiere este Plan Parcial requieren la aprobación definitiva del presente P.P. y la redacción y aprobación de los proyectos de compensación y los correspondientes Proyectos de Urbanización.

3.3.2. UNIDADES DE EJECUCION

De acuerdo a lo establecido en los art.144 de la Ley del Suelo y 45 B del. Reglamento de Planeamiento, se establecen tres unidades de Ejecución, coincidiendo la suma de los tres con la extensión y límites del área ordenada.

3.3.3. SISTEMA DE ACTUACIÓN.

La ejecución de las tres unidades de Ejecución se realizarán mediante el sistema de Compensación. De acuerdo con lo previsto en el art. 149 del T.R.L.S.O.U. En caso de incumplimiento por parte de la propiedad la Administración podrá sustituirlo por otro de gestión pública.

3.3.4. CESIONES Y CARGAS

En relación a las cesiones y cargas nos remitimos al anexo de cumplimiento del artículo 64 del Reglamento de Planeamiento.

En todo caso diremos que en el Suelo urbanizable las cesiones obligatorias y gratuitas se harán en favor del municipio, serán:

- a) La superficie total de los viales, parques y jardines públicos, y de recreo y expansión, centros docentes, terrenos para equipamiento social.
- b) El suelo edificable correspondiente al 10 % del. aprovechamiento del sector.

3.3.5. DESARROLLO DEL PLAN: PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

Para la ejecución de las obras de urbanización dimanantes de este Plan Parcial se realizará un Proyecto de Urbanización conforme al Capítulo Séptimo del Título I del Reglamento de Planeamiento, a los planos de distribución de redes de este Plan ya las determinaciones establecidas al respecto en la Memoria de Ordenación y en las Normas de Urbanización.

Con independencia de los Proyectos de Urbanización podrán redactarse y aprobarse, conforme a la normativa del ente interesado, proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones del Plan Parcial.

En ningún caso, tanto los Proyectos de Urbanización como los de Obras ordinarias no podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de las edificaciones.

3.3.6. ESTUDIOS DE DETALLE

Los Estudios de Detalle que se redacten en el ámbito del Plan Parcial tendrán el alcance, determinaciones y el contenido recogido en el art. 71 de la LISTA y 94 de su Reglamento o normativa urbanística que los sustituya.

3.4. NORMAS DE EDIFICACIÓN

3.4.1. GENERALIDADES

Estas ordenanzas serán de aplicación en todo tipo de actuaciones constructivas y edificatorias, así como el uso de las edificaciones y espacios libres públicos y privados: comprendidos en los terrenos del Plan parcial, el cual queda edificado como suelo urbano. En aquellos aspectos no recogidos en las mismas serán de aplicación al respecto lo: contenido en la Normativa de las Normas Subsidiarias.

Las alineaciones y nivelaciones a que han de sujetarse las construcciones son las que figuran en los planos de proyectos de este Plan Parcial, así como los correspondientes al Proyecto de Urbanización.

3.4.2. NORMAS DE EDIFICACION PARA LA ZONA RESIDENCIAL

3.4.2.0. Edificabilidad. Conforme a las Normas Subsidiarias se establece en 0,40 m² construidos por cada m² de parcela neta.

En la edificabilidad se computarán todas las edificaciones por encima de la rasante, incluso los cuerpos volados cubiertos.

3.4.2.1. La parcela mínima será de 500 metros cuadrados, con un mínimo: 16,5 metros de longitud de fachada.

3.4.2.2. La máxima ocupación en planta descontando los patios interiores, si los hubiere, no superará el 40% de la superficie de la parcela.

No se tendrán en cuenta a estos efectos los vuelos de cubierta inferiores a 0.80 mts.

Los cuerpos volados inferiores a un metro no se contabilizarán en lo que a ocupación en proyección vertical sobre el terreno se refiere.

Los cuerpos cerrados se computan íntegramente.

Las construcciones anexas tipo pérgola, etc., no cubiertas totalmente no se computarán ni desde el punto de vista de la ocupación, ni de edificabilidad.

3.4.2.3. Altura máxima de la edificación: La altura máxima de la edificación será de dos plantas y 7 metros de altura de cornisa, entendiéndose por altura de cornisa, la medida desde la cota de referencia hasta la intersección de la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio. Las edificaciones existentes construidas legalmente en el ámbito del Plan Parcial que no se ajusten a las determinaciones de altura incluidas en la presente modificación, no quedarán en situación legal de fuera de ordenación.

3.4.2.3.1 Cota de Referencia: En los edificios exentos, la cota de referencia es la cara superior del forjado de la planta baja, que no podrá situarse por encima de 125 cm. sobre la cota modificada del terreno. En consecuencia, en los terrenos de pendiente acusada, la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal ni transversal del propio edificio con relación a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas bajas existentes.

El proyecto contendrá las secciones necesarias para su completa definición.

La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga la consideración de planta baja. Cuando sea necesario ejecutar una rampa (ascendente o descendente) para acceso de vehículos a los sótanos o semisótanos, la altura máxima de la edificación se medirá también desde la cara superior del forjado de planta baja, no desde la rasante de la rampa.

3.4.2.3.2.- Modificación de la rasante natural del terreno: Para las modificaciones de la rasante natural del terreno será necesario proyecto de movimiento de tierras previo o conjunto con el proyecto de edificación.

La variación absoluta de la rasante modificada respecto de la rasante natural del terreno no será superior a ciento veinticinco (125) centímetros, por lo cual en terrenos de pendiente acusada, la rasante del terreno modificada habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiéndose sobrepasar

dicha cota en ninguna sección longitudinal o transversal de la parcela. El Proyecto contendrá las secciones necesarias para su completa definición.

3.4.2.3.3.- Construcciones e instalaciones por encima de la altura máxima: Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

.- La cubierta del edificio de pendiente inferior a 30 grados sexagesimales y cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales de sus fachadas exteriores. El vuelo máximo de la cubierta será el determinado en el artículo 2.85 de las NN.SS para los cuerpos salientes, incrementado en 20 cm.

Los espacios interiores que resulten bajo cubierta no serán habitables, ni ocupables, salvo los que se ajusten a las condiciones que se establecen en el apartado siguiente para los torreones.

.- Torreones o lucernarios que no podrán ocupar más del 25 % de la superficie ocupada por la planta inmediatamente inferior, no pudiendo exceder de los veinte metros cuadrados por elemento.

.- Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) tendrán una altura máxima de 1.20 m.

.- Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensor, depósitos y otras instalaciones que no podrán sobrepasar una altura de 3m. sobre la altura de cornisa. La altura de las chimeneas de ventilación o evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire y demás elementos técnicos se ajustarán a las condiciones que fijen su normativa sectorial para su correcto funcionamiento.

.- Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

3.4.2.3.4.- Construcciones por debajo de la cota de referencia

Son aquellas situadas bajo el forjado de planta baja. La altura de este forjado queda definida por la Cota de Referencia según lo establecido en el apartado 3.4.2.3.1 . Su uso será distinto al Residencial y siempre compatible con el pormenorizado. Siempre que se cumplan estas condiciones su superficie no contabilizará como edificada a efectos del cómputo total, ni como planta a efectos de medición de altura máxima.

3.4.2.4. Las alturas de las plantas serán:

La altura libre de los sótanos no será inferior a 225 cm.

La altura libre de las plantas vivideras no será inferior a 250 cm.

3.4.2.5. **Suprimido** (mediante acuerdo de Pleno del 30 de Octubre de 2025.)

3.4.2.6. Los tipos de edificación permitida son:

Edificación aislada (AS) que se define como aquella edificación exenta en el interior de la parcela típica para vivienda unifamiliar con las siguientes limitaciones:

Separación de los linderos de la parcela y de alineación de la calle no menor que la 1/2 de la altura con un mínimo de 3 metros. En cualquier caso esta tipología se adaptará a lo previsto en la norma 3.6 de las Normas Subsidiarias de Otura.

3.4.2.7. Aparcamiento. Es obligatorio dotar de un mínimo de aparcamiento por cada vivienda, debiendo preverse ésta dentro de la parcela.

3.4.2.8. Cerramiento de parcela. La altura de los cerramientos de parcela se ajustará a las siguientes condiciones:

A vías o espacios públicos:

Se construirán con elementos ciegos de 100 cm de altura máxima sobre la rasante modificada del terreno, completados en su caso mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de 250 cm. Se exceptuará aquellos edificios aislados de uso distinto a residencial unifamiliar que en razón de su destino requieran especiales medidas de seguridad en cuyo caso el cerramiento se

ajustará a las necesidades del edificio y requerirá aprobación del Organismo Municipal. Para las pantallas vegetales se procurará la selección de especies no invasoras ni alergénicas.

A linderos con otra propiedad privada:

Se construirán con elementos ciegos de altura máxima 180 cm sobre la rasante modificada del terreno completados en su caso mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de 250 cm. Para las pantallas vegetales se procurará la selección de especies no invasoras ni alergénicas.

En el caso de calles en pendiente, o linderos en pendiente, las cercas se adaptarán de forma que habrá que dividirlos en secciones de 5m. de longitud como máximo, para que en el punto medio no se supere la altura máxima.

En ningún caso se permitirá el remate de cerramiento con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

3.4.2.9. Condiciones estéticas.

Fachadas:

La composición y materiales de todas las fachadas (laterales y traseras) se tratarán con la debida dignidad y en consonancia con la fachada principal.

Cubiertas:

Las cubiertas podrán ser inclinadas o planas, terminadas con el material apropiado para cada tipología.

Materiales de fachada:

La elección de los materiales para la ejecución de la fachada se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, así como el despiece textura y colores de los mismos. Se deberá conseguir una adecuada integración paisajística de la edificación, la cual se entiende lograda si se cumplen las condiciones establecidas en el Plan Parcial en cuanto a altura, ocupación, retranqueo, edificabilidad.... Se evitarán distorsiones con el entorno o la generación de brillos o efectos luminosos perjudiciales para la calidad del paisaje.

Instalaciones en la fachada:

Ninguna instalación de refrigeración acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores podrá sobresalir más de 30 cm del plano de la fachada exterior, a menos que quede perfectamente integrado en la composición.

Los aparatos de climatización que sean visibles desde la vía pública solo podrán instalarse en la posición que no perjudique la estética de la fachada y queden integrados en la misma.

Medianerías:

Los paños medianeros al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

3.4.2.10. Condiciones de salubridad e higiene.

Se cumplirá como mínimo lo establecido en la Orden del Ministerio de la Gobernación de 29/2/1944 sobre las condiciones higiénicas que han de reunir las viviendas.

Se permiten sótanos y semisótanos si cumplen las condiciones señaladas en la orden anterior.

No se permitirá habitaciones vivideras sin ventilación e iluminación natural directa salvo en aseos, trasteros y cuartos de baño, que podrán ventilarse mediante chimeneas de ventilación.

Las construcciones y arbolado no impedirán el soleamiento de las edificaciones sitas en predios colindantes.

Las edificaciones deberán tener asegurado el adecuado soleamiento, así como el aislamiento, higrotérmico y acústico y forjados.

3.4.2.11. Condiciones de uso.

El uso a que se puede destinar las parcelas es a residencial en vivienda unifamiliar siendo compatibles dentro de la propia parcela, los usos destinados a despachos profesionales, talleres artesanos o pequeños comercios, todos con una superficie no superior a 100 m. El resto de los usos quedan prohibidos.

En parcelas residenciales se permiten los usos cultural, residencial, comercial y deportivo que sean compatibles según lo previsto en las Normas subsidiarias de Otura. Previamente deberá obtenerse la correspondiente licencia de cambio de uso.

3.4.3. NORMAS DE EDIFICACIÓN PARA LA ZONA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO

3.4.3.1. Los jardines deberán tener una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados en la que pueden inscribirse una circunferencia de 30 metros de diámetro como mínimo.

3.4.3.2. Las áreas de juego y recreo para niños no podrán tener una superficie menor de 200 metros cuadrados en la que pueda inscribirse una circunferencia de 12 metros de diámetro mínimo y deberán equiparse con elementos adecuados a la función que han de desempeñar.

3.4.3.3. Los espacios libres y las áreas peatonales en Espacios Libres, deberán tener una superficie superior a 1.000 metros cuadrados en la que se pueda inscribir una circunferencia de 30 metros de diámetro mínimo.

3.4.3.4. La altura máxima de cualquier tipo de edificación será de tres metros sobre la rasante.

3.4.3.5. El aprovechamiento máximo será de 0,01m²/m² contabilizando sobre la superficie total prevista en el presente Plan Parcial para esta zona.

3.4.3.6. El tipo de edificación permitido es la edificación aislada (AS), propia para quioscos, vestuarios, casetas de mantenimiento, instalaciones generales, monumentos, exposiciones aire libre, bares, etc. Las edificaciones de carácter temporal o definitivo que puedan ser objeto de explotación privada, lo serán en régimen de concesión administrativa.

3.4.3.7. Usos permitidos. El uso fundamental es el de espacios libres para el esparcimiento en contacto con la naturaleza, pudiéndose dedicar la tercera parte de la superficie a instalaciones deportivas al aire libre.

3.4.3.8. Condiciones estéticas. Se pondrá especial cuidado en mantener el carácter del entorno. Siendo la tipología de la construcción y sus características estéticas en todo momento acordes con el lugar donde se enclava la construcción.

3.4.4. NORMAS DE EDIFICACIÓN PARA LA ZONA DE CENTROS DOCENTES Y EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS.

Se permitirá la construcción de un centro de enseñanza de E.G.B. preescolar o de una guardería, y de un equipamiento deportivo, en las parcelas que tengan asignado el uso pormenorizado correspondiente.

Las dimensiones y superficie de las parcelas serán específicamente las determinadas en la documentación gráfica de este Plan Parcial.

Las condiciones de ordenación de estas parcelas serán las mismas que las que contienen las Normas Subsidiarias de Otura, para este tipo de equipamientos en Suelo Urbano, de tal manera que si antes de la construcción de los citados equipamientos, se produjera alguna modificación de las citadas NN.SS. las ordenanzas de aplicación para estas parcelas, serán las que se contemplen en el planeamiento de rango superior del Municipio de Otura, para este tipo de equipamientos.

En el momento de la redacción del documento de aprobación definitiva de este Plan Parcial, está en vigor la modificación puntual N^º 19 de las NN.SS. aprobada definitivamente con fecha 02 de Marzo del 2001, a la cual se adaptan las determinaciones del Plan Parcial en esta materia.

3.4.5. NORMAS DE EDIFICACIÓN PARA LAS ZONAS DE EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMERCIAL

La altura máxima de las edificaciones será de dos plantas ó 7, 50 metros sobre rasante.

Los usos permitidos son cultural, religioso, asistencial y en general los relacionados con servicios de interés público y social.

Las edificaciones destinadas a este uso cumplirán con las Normas Previstas para uso residencial.

3.4.6. NORMAS DE EDIFICACIÓN PARA LA ZONA COMERCIAL.

Los usos permitidos son aquellos que con carácter lucrativo se destinan al comercio de bienes de consumo o prestaciones de servicios privados, o actividades administrativas.

Las edificaciones destinadas a este uso deberán cumplir con la normativa prevista para el uso residencial en este P.P.

3.4.7. SITUACION LEGAL DE FUERA DE ORDENACIÓN (incluido mediante acuerdo de Pleno de 30/10/2025)

De acuerdo con el art. 84.2.b de la LISTA los edificios existentes contruidos legalmente después de la aprobación del Plan Parcial que no se ajusten a las determinaciones incluidas en la presente modificación de la Ordenanza del Plan Parcial, quedarán en situación legal de fuera de ordenación.

Esta modificación no identifica ninguna instalación o construcción totalmente incompatible con la nueva ordenación.

Cualquier edificación existente construida legalmente que no se ajuste a las determinaciones de esta modificación tendrán la consideración de parcialmente incompatibles con la nueva ordenación. Se permitirá realizar obras de reparación, conservación, reforma, incluidas las de consolidación y los cambios de uso que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística.

ANEXOS DE APROVECHAMIENTO

3.5. CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS INSTALACIONES A REALIZAR

Se redactan aquí las condiciones técnicas que han de cumplir en general las instalaciones previstas en la urbanización del Plan Parcial, con independencia de su concreción y desarrollo en los correspondientes proyectos de urbanización de cada una de las fases.

3.5.1. RED VIARIA y APARCAMIENTOS

3.5.1.1. En los planos de proyecto de vías se define el trazado viario, aparcamientos. La definición de alineaciones y pendientes figuran igualmente en otros planos.

Se han provisto cuatro tipos de secciones sobre las cuales se desarrolla toda la organización viaria del Plan Parcial.

- Viario de tipo semi-peatonal con una anchura de nueve metros, presenta pendiente hacia el eje central y los pavimentos, se mezclan en una sola rasante sin distinción entre zonas rodadas y zona peatonal. El tráfico rodado queda restringido a los propietarios de las parcelas o vehículos de emergencia.
- Viario de circulación rodada sin provisión de aparcamiento con una sección total de 10 metros de anchura, diferencia la calzada de 6 metros y dos aceras de dos metros cada una. Distribuye el tráfico local hacia las zonas peatonales y a los ejes transversales.
- Viario de circulación rodada con aparcamiento en superficie en un lateral. Con una sección total de 12,25 metros, añade al tipo anterior una banda de aparcamiento en superficie, situada en los testeros de las parcelas con un ancho de 2.25 metros.
- Vial de Circunvalación. Previsto para articular los suelos residenciales de nuevo asentamiento en Otura, viene contemplado en las NN.SS de Otura, con un ancho de 22 metros, desglosados de acuerdo con al directrices de Ayuntamiento de Otura en dos bandas de aparcamiento en línea de 2 metros, dos calzadas de 5 metros y una mediana ajardinada de 4 metros.

En las zonas de este vial, donde recaen accesos de parcelas individuales se sustituyen las bandas de aparcamiento por aceras cuyo acabado de bordillo permita el acceso rodado a las parcelas.

En los planos de proyecto de vías se define el trazado viario, aparcamientos. La definición de alineaciones y pendientes figuran igualmente en otros planos.

Se ha fijado una zona de maniobra con radio de giro suficiente (de 10 metros) para los vehículos más usuales en las calles que se resuelven en fondo de seco.

El tipo de firme en calzadas será flexible, terminado con mezclas bituminosas, con base y subbase granular, proponiéndose cerrar el pavimento con doble tratamiento. En aparcamiento en superficie se resolverá mediante solera de hormigón de al menos, 25cm. incluido la base granular.

El encintado de aceras se realizará mediante bordillo prefabricado de hormigón sentado sobre solera de hormigón. El pavimento de aceras se realizará con paños de baldosa hidráulica sobre solera de hormigón de al menos 10 cm de espesor.

3.5.1.2. Amén de la obligatoriedad de reserva y una plaza por vivienda en el interior de parcelas, en el viario público se ha previsto una reserva de aparcamiento superior al 50% de mínimo de viviendas.

- a) Las dimensiones de las plazas de aparcamiento tendrán una superficie rectangular mínima de 2,25 m por 4,5 m.
- b) Del total de plazas de aparcamientos previstas en el Plan se reservará un 2%, como mínimo, para usuarios minusválidos. Estas plazas tendrán una superficie rectangular mínima de 3,30 por 4,50mts.

3.5.1.3. Conexiones:

La conexión de la red de tráfico con la existente y/o programada se hará de acuerdo con las Normas de la Instrucción de carreteras del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

El acceso rodado desde los viales al interior de las parcelas será ejecutado por el propietario de la misma.

3.5.2. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA y ALUMBRADO

3.5.2.1. RED DE DISTRIBUCION

En virtud de lo dispuesto en el art. 53.6 del reglamento del reglamento de Planeamiento la red que se ha previsto será subterránea mediante conductores unipolares de aluminado.

El sistema de distribución escogido ha sido el de anillo cerrado, realizando la entrada y salida del conductor en cada una de las cajas de acometida.

Las columnas serán troncocónicas, de chapa galvanizada de 2mm de espesor, equipadas con pernos para anclaje al suelo ya 30cms. del mismo dispondrá de una portezuela registrable. La luminaria será de tipo estándar.

Los circuitos de distribución se preverán de forma que se consiga un doble apagado, para que de esta forma pueda contar la urbanización con un alumbrado de urgencia. Será instalado a tal fin un reloj de doble esfera que permita el encendido y apagado del alumbrado en dos etapas reguladas a voluntad. Todo ello para cada una de las tres unidades de Ejecución previstas en el Plan Parcial.

Las líneas estarán ejecutadas con conductores de cobre, aisladas a 1.000 y una tensión de prueba de 4.000 v. La sección será superior a los 6 mm² y la caída de tensión máxima admisible estará por debajo del 5 % que admite el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión aprobado por Decreto 2413/1.973 de 20 de Septiembre.

Los tres Centros de transformación tendrán una potencia igual o superior a 700 KW, debiendo instalarse exentos y dentro de una caseta que cumpla todas las determinaciones que marca el citado Reglamento. Se rodeará de arbolado de forma que no desentone estéticamente con la urbanización. En los planes de Detalle se propone su ubicación.

Las redes de alta que transcurren en la actualidad por las parcelas objeto de la ordenación, se sustituirán dentro del ámbito por redes enterradas, trazadas por el viario previsto, para que abastezcan a los centros de transformación, y su posterior entrega a los sectores colindantes.

El nivel de electrificación adoptado ha sido el "nivel económico alto" 0,7 K V./hab. según las Normas Subsidiarias. Con una potencia de 8.000 w. por parcela.

En cada punto de enganche, se prevé una caja de acometida con bases de: cortacircuitos y cartuchos calibrados, así como los bornes bimetálicos por entrada y salida de la línea general y la derivación. Junto a esta caja se instalarán los emplazamientos para contadores, que generalmente serán para dos parcelas, conteniendo la base para fijación de contadores y bases de cortacircuitos para protección.

3.5.2.2. RED DE ALUMBRADO PUBLICO

El sistema adoptado para las calles de 9 y 10 m. es el denominado "al tresbolillo" a una distancia de unos 40 m en la misma Granada.

La iluminación se ha previsto por medio de lámparas de vapor de mercurio de color corregido de 250 W., con equipo de encendido en A.F. a 220V, para corregir el coseno de "Fi" en la línea con flujo luminoso de 10,000 lúmenes. En todo caso se estima conveniente una iluminación no inferior a 10 lux y un coeficiente de uniformidad de 0,22.

Las conducciones serán subterráneas situadas bajo las aceras, al igual que las de distribución de energía. Los báculos serán de 4 metros de altura neta, cimentados sobre dados de hormigón y su correspondiente toma de tierra.

En las calles de 12,25 metros de anchura las luminarias de las mismas características que las de las calles anteriores se colocaran pareadas.

En la calle de 20 metros de anchura se colocará luminarias de báculo con una altura de 12 metros y una separación de 40 metros.

3.5.3. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

3.5.3.1. LA RED DE ABASTECIMIENTO

La red de abastecimiento de agua conectará con un depósito, en cada una de las unidades de ejecución que tendrá una capacidad, de forma que garantice la dotación mínima de 250 L/habitante/día, para uso doméstico; además de otros 100 L/hab/día para riego y otros usos de esta forma la dotación total de cálculo es de 350 l/hab/día.

Para un mínimo redondeado de 149 viviendas y una población de 4 habt/vivienda, resultará un volumen diario de agua de: $149 \times 4 \times 400 = 238.400$ litros. (B) $182 \times 4 \times 400 = 291.200$ L (C). y $117 \times 4 \times 400 = 187.200$ litros (A).

Ello representa un caudal continuo de:

$187.200 \text{ litros} / 86.400 \text{ seg} = 2,17 \text{ l/seg.}$

$238.400 \text{ litros} / 86.400 \text{ seg.} = 2,76 \text{ l/seg.}$

$291.200 \text{ litros} / 86.400 \text{ seg} = 3,37 \text{ l/seg.}$

Dado que existe un aforo certificado que obtiene una media de 10 L/seg. y las necesidades suman un total de 8,30 L/seg. está garantizado el caudal necesario. Existe certificación de aforo emitida por la Confederación Hidrográfica. Deberá realizarse el correspondiente análisis químico y bacteriológico de las aguas.

El depósito se ha calculado partiendo de la base de garantizar una reserva suficiente para cubrir así tres días de consumo.

La red de distribución de agua se desarrollará en malla cerrada por manzanas apoyada en el viario a 80cms., de profundidad media, según proyecto.

La presión mínima en el punto más desfavorable será de una atmósfera. En las viviendas que por su situación no se consiga dicha presión se pondrán elementos individuales de presión.

Los depósitos conectarán con el pozo existente en la finca propiedad del promotor. Se ha tenido en cuenta las determinaciones del artículo 53.4 del Reglamento de Planeamiento.

3.5.3.2. RIEGO E HIDRANTES CONTRA INCENDIO

El esquema que se ha previsto se ha dotado de tomas doble de acuerdo con las Normas Tecnológicas, cumpliendo lo preceptuado en el artículo 53.2 del Reglamento de Planeamiento.

3.5.4. RED DE SANEAMIENTO

En cumplimiento del art.55.5 se establecen las siguientes

3.5.4.1. CARACTERÍSTICAS

Se establece una red de saneamiento de sistema unitario para aguas residuales y pluviales

Las secciones proyectadas se han establecido en función de los caudales acumulados por las aguas pluviales, ya que los residuales no alcanzarán el 1 % de los anteriores.

3.5.4.2. VERTIDO

El vertido se realizará a cauce público en las inmediaciones de las unidades de ejecución, previa depuración, en un proceso basado en la oxidación de la materia orgánica del agua residual, transformándola a dióxido de carbono, residuos minerales y agua, mediante planta tipo "ANAEROBICO", precisándose informe favorable del Organismo Competente.

De acuerdo con lo anterior, en el Plan Parcial se prevén tres puntos de vertidos, siguiendo las pendientes naturales del terreno, al objeto de evitar, en cualquier caso, costosos procesos de bombeo. La unidad de ejecución A y dos manzanas de la U.E.B vierten a través de la urbanización Los Ángeles al colector que discurre por el Barranco de los Pinos. La mayor parte de la Unidades de ejecución B y C, vierten a través del Barranco de la Cañada hasta conectar con el Sector S-4, y finalmente las tres manzanas más al norte de la unidad de Ejecución C, vierten a través de la urbanización Montecarlo al colector del Barranco de la Cañada ya citado.

Todo ello si en el momento de la realización de las Unidades de ejecución del plan parcial, no se ha ejecutado la Depuradora y los Colectores de la Vega, por parte del ayuntamiento de Otura, ya que en este caso el sector deberá aportar el 26,213 % del costo de la misma, según lo indicado en la NN.SS. de Otura. Dicho porcentaje será repartido proporcionalmente entre las tres Unidades de Ejecución, en función de la edificabilidad de cada una de ellas.

Cada unidad de ejecución en su proyecto de urbanización correspondiente deberá de justificar que la red de saneamiento existente en las urbanizaciones con las que conecta cada una es suficiente para recoger el vertido total de aguas residuales así como la realización de un estudio sobre el uso conjunto de las estaciones depuradoras de aguas residuales existentes en las urbanizaciones con las que conecta el S-5, que deberá hacerse mediante una vía de convenio entre los promotores y/o propietarios de las otras urbanizaciones.

Por otra parte, en el caso de que al término de la urbanización de las unidades de ejecución A y B del S-5 no esté realizado el colector propuesto por el Barranco de Pinos éste deberá de ejecutarse.

3.5.5. BASES DE CALCULO

En cumplimiento del art.53.3 del reglamento de Planeamiento se señalan las siguientes bases de cálculo a tener en cuenta en la redacción de los proyectos de Urbanización.

3.5.5.1. CALCULO ELECTRICO

El cálculo eléctrico de los conductores se realizará atendiendo al doble criterio de no sobrepasar la densidad de corriente máxima superiores a las admisibles, así como las caídas de tensión máximas admisibles, tomándose la mayor sección obtenida según ambos criterios.

Para la obtención de la densidad de corriente máxima, se utilizarán las tablas de Intensidades Máximas admisibles en las secciones de conductores normalizados que figuran en el R.E.B.T.

Eligiéndose del Reglamento Electrotécnico la sección que permita el paso de una intensidad igual a la calculada, con $U_b = 380$ voltios.

Pudiéndose emplear la formula:

$$I = W / 3 * U_b * \cos \phi$$

La caída de tensión máxima será del 3 % entre el origen de la instalación y cualquier punto de utilización para la red de alumbrado y del 5 % para los demás usos. En 380/220 V., el 5 % de 380 v. = 19 voltios.

El cálculo se ajustará, fijada la caída de tensión deseada, despejando la sección en la formula:

$$S = P * L * W / U_b * A_v$$

Se cumplirá en cualquier caso lo previsto en las Normas Tecnológicas IEB, IEE, IER y IET relativas a baja tensión, alumbrado exterior, Red Exterior y Centros de Transformación.

3.5.5.2. RED DE ABASTECIMIENTO

Se tendrán en cuenta las determinaciones, contenidas en las Normas Tecnológicas, IFA (Abastecimiento) IFP (Potabilización) IFE (Riego) en cuanto a presiones, recorridos, caudales, etc.

3.5.5.3. RED DE SANEAMIENTO

Se tendrá igualmente en cuenta las determinaciones de las Normas Tecnológicas ISA (Alcantarillado) ISD (Depuración y vertido) en lo que se refiere a pendientes y caudales pudiéndose emplear la formula del caudal:

$$Q = (A * I * C) / 360$$

Nota: En virtud de lo establecido en el artículo 84 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, la presente ordenanza entrará en vigor a partir del día siguiente al de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva y de la normativa urbanística.

En Villa de Otura a 20 de enero de 2026
Firmado por el Alcalde-Presidente Nazario Montes Pardo