



FIGURA DE PLANEAMIENTO GENERAL

MP-34

FIGURA DE PLANEAMIENTO

- Normas subsidiarias

DESCRIPCIÓN

- NN.SS. de Mojácar.
- Promotor: Excmo. Ayuntamiento de Mojácar.

EMPLAZAMIENTO

- Término Municipal de Mojácar.

TRAMITACIÓN

- Aprobación Definitiva: 29/05/1987-Comisión Provincial de Urbanismo - J.A.
23/12/1987
- Publicación: B.O.P. 20/02/1988
20/05/1998

OBJETO - RESUMEN

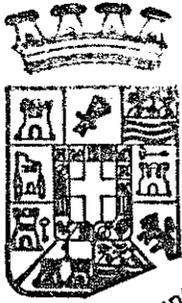
- Vigentes NN.SS.

CONTENIDO

- Publicación B.O.P., nº 95, de fecha 20/05/1998.
- Publicación B.O.P. nº 42, de fecha 20/02/1988.
- Copia de la resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo, CPU 1186 y CPU 1288, de fecha 29/05/1987.
- Copia de la resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo, CPU 1228, de fecha 23/12/1987.

OBSERVACIONES

Las NNSS vigentes se conforman con la documentación con A.D. 29/05/1987 y la "Documentación complementaria a la que fue objeto de aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 29/05/1987" que tuvieron aprobación definitiva el 23/12/1987.



Boletín Oficial

Ayuntamiento

Mojácar

APROBACION

DEFINITIVA UN SS.
SUELO URBANIZABLE.

DE LA PROVINCIA DE ALMERIA

Código Civil.— Artículo 2.1.—Las leyes entrarán en vigor a los veinte días de su completa publicación en el Boletín Oficial del Estado, si en ellas no se dispone otra cosa.

Artículo 6.1.—La ignorancia de las leyes no excusa de su cumplimiento.

Reales órdenes de 2 abril y de 3 y 21 de Octubre de 1754.—Inmediatamente que los señores Alcaldes y Secretarios reciban este Boletín dispon-

drán que se fije un ejemplar en el sitio de costumbre donde permanecerá hasta el recibo del número siguiente.— Los señores Secretarios cuidarán bajo su más estrecha responsabilidad de conservar los números de este Boletín coleccionados ordenadamente para su encuadernación, que deberá verificarse al final de cada año—No se publicarán en este periódico ningún edicto o disposición oficial que no esté autorizado por el señor Gobernador Civil.

PRECIO DE SUSCRIPCION

ANUAL..... 2.000 Ptas.

SEMESTRAL 1.200 *

TRIMESTRAL 800 *

Ejemplares sueltos 15 *

535

EXCMA. DIPUTACION PROVINCIAL DE ALMERIA

SERVICIO DE OBRAS PUBLICAS Negociado de Otros Planes

ANUNCIO

Encontrándose totalmente terminada y liquidada la obra denominada: "Instalación elevadora de agua en Fiñana", incluida en Presupuesto Ordinario, realizada por el contratista: Antonio Gómez Pomares, S.A., con domicilio en Almería, calle Crta. Sierra Alhambilla, s/n.

Y procediendo la devolución de la fianza definitiva, constituida por el mismo para responder de dicha obra, se hace público, para general conocimiento y de Entidades Oficiales, por si existiesen reclamaciones contra el mismo, las interpongan ante esta Excma. Diputación Provincial, durante el plazo de QUINCE días hábiles, contados a partir del siguiente, también hábil, al en que se publique el presente anuncio, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 88 del Reglamento de Contratación de las Corporaciones Locales de 9 de Enero de 1953.

En la ciudad de Almería, a 22 de Enero de 1988.

EL PRESIDENTE, P. D. EL DELEGADO DE OBRAS PUBLICAS, José J. Céspedes Sánchez.

6295

EXCMA. DIPUTACION PROVINCIAL DE ALMERIA

SERVICIO DE OBRAS PUBLICAS Negociado de Planes Provinciales

ANUNCIO

Encontrándose totalmente terminada y liquidada la obra denominada "C. P. de Oria a la

Rambla de Albox", núm. 37 del Plan de 1978, realizada por el contratista: D. Francisco Alarcón Buendía, con domicilio en Nora (Murcia), calle Mayor n.º 22.

Y procediendo la devolución de la fianza definitiva, constituida por el mismo para responder de dicha obra, se hace público, para general conocimiento y de Entidades Oficiales, por si existiesen reclamaciones contra el mismo, las interpongan ante esta Excma. Diputación Provincial, durante el plazo de QUINCE días hábiles, contados a partir del siguiente, también hábil, al en que se publique el presente anuncio, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 88 del Reglamento de Contratación de las Corporaciones Locales de 9 de Enero de 1953.

En la ciudad de Almería, a 16 de Noviembre de 1987.

EL PRESIDENTE, P. D. EL DELEGADO DE OBRAS PUBLICAS, José J. Céspedes Sánchez.

912 - 1

JUNTA DE ANDALUCIA

Consejería de Obras Públicas y Transportes DELEGACION PROVINCIAL — ALMERIA

CPU 1228

Reunida la Comisión Provincial de Urbanismo de Almería en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 1987.

VISTO el expediente instruido por la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes, relativo a la Resolución adoptada por esta Comisión, de fecha 29 de mayo de 1987, que aprobó definitivamente las NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOJACAR, suspendiendo algunos extremos y estableciendo determinadas condiciones a cumplir, del que se dió cuenta a la Ponencia Técnica en su reunión de trabajo de fecha 22 de diciembre de 1987.

RESULTANDO que en la parte dispositiva de la mencionada resolución de 29 de mayo, tres de los puntos en ella contenidos requerían una documentación complementaria a la de las Normas aprobadas, siendo dichos puntos los siguientes:

Punto 2.º— Suspender el Suelo Urbanizable contemplado en las Normas hasta tanto se justifique su clasificación.

Punto 4.º— Necesidad de ajustar en su delimitación y normativa el suelo urbanizable, a lo previsto en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Almería.

Punto 5.º— Reflejar en plano el deslinde de la zona marítimo terrestre, declarando fuera de ordenación los edificios que existan dentro de la misma, cualquiera que sea su uso o finalidad, con las salvedades y a resultas del desarrollo del Plan Especial de la Zona Costera.

CONSIDERANDO que, en cuanto al suelo urbanizable, la documentación presentada por el Ayuntamiento justifica el dimensionamiento proyectado de este suelo, tanto en lo que se refiere al número de viviendas estimado como a la disponibilidad de agua.

CONSIDERANDO que, para garantizar la depuración de las aguas residuales, es necesario que los Planes Parciales que desarrollen en su día los sectores núms. 1, 7 y 12, contemplen las depuradoras como sistemas locales, a los efectos de cesión del suelo y ejecución de las obras.

CONSIDERANDO que, en relación con la adecuación de las Normas a las previsiones del Plan Especial de Protección del Medio Físico se plantean los siguientes extremos:

A) La Unidad de Actuación núm. 6 resulta afectada, en zona de borde, por el mencionado P.E.P.M. Físico, siendo su extensión superficial de escasa entidad.

B) Asimismo, el sector 1 de suelo urbanizable resulta afectado también por la delimitación del tan reiterado Plan Especial de Protección del Medio Físico.

Ello no obstante, y en ambos casos, se entiende que son supuestos claramente subsu-
mibles en la propia Normativa del PEPMF, según establece en su Título I, Naturaleza y Ambito del Plan, apartado 4.6.

C) Finalmente, y por lo que se refiere al Sector 14, se encuentra incluida en su totalidad dentro de los límites del PEPMF.

CONSIDERANDO que la superficie mínima prevista de delimitación de Sectores es insuficiente.

CONSIDERANDO que no se ha emitido por la Confederación Hidrográfica el informe requerido en su día, pero que no obstante ello, y en cumplimiento de la vigente Ley de Aguas y de Dominio Público Hidráulico, debe el Ayuntamiento delimitar la zona de policía de las ramblas que discurren por su término.

CONSIDERANDO que se ha procedido a reflejar debidamente, en plano al efecto, el deslinde de la zona marítimo terrestre.

VISTOS la Ley del Suelo y Reglamentos que la desarrollan, así como el Decreto 194/1983, de 21 de septiembre, de la Consejería de la Presidencia, por el que se regula el ejercicio

por los órganos urbanísticos de la Junta de Andalucía, de las competencias en materia de urbanismo.

En consecuencia con todo lo anterior, la Comisión acordó adoptar la siguiente

RESOLUCION: 1.—Aprobar definitivamente el suelo urbanizable de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Mojácar en los siguientes términos:

1.—Mantener el Sector 1, tal como figura en la documentación de dichas Normas, introduciendo a ese efecto la alteración del límite del P.E.P.M.F., en virtud de las propias determinaciones que permite la Normativa de dicho Plan en su Título I, aptdo. 4.6, sometiéndolo en su día al Plan Parcial que desarrolle dicho Sector a informe de la Agencia del Medio Ambiente, a fin de que se garantice como zona de amortiguación el límite del mismo con el Plan Especial mencionado.

2.—Las estaciones depuradoras previstas en los Sectores 1, 7 y 12, se consideran sistemas locales de las Normas, y así habrán de contemplarse en los planes parciales que los desarrollen, a efectos de cesión de suelo y ejecución de las obras.

3.—La superficie mínima para la delimitación de sectores habrá de ser de 7 has.

II.— Se deniega la aprobación del Sector 14 de las Normas, por encontrarse totalmente incluido dentro de los límites del P.E.P.M.F., en su espacio protegido C.S.7, Sierra Cabrera.

III.— Se aprueba la U. A. 6, tal como figura en la documentación de las Normas, alterando los límites del P.E.P.M.F., en base a lo determinado por la Normativa de este Plan, en su Título I, aptdo. 4.6.

IV.— El Ayuntamiento deberá delimitar la zona de policía de las ramblas que discurren por su término municipal, y que puedan resultar afectadas por el desarrollo de las Normas, de acuerdo con lo establecido en la vigente Ley de Aguas y su Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

Contra la presente resolución y de conformidad con el art. 16 del Decreto 194/83 y artículo 233 del T. R. Ley del Suelo, cabe Recurso de Alzada ante el Consejero de Obras Públicas y Transportes, por conducto de la Delegación Provincial en Almería, calle Hermanos Machado núm. 4-6.ª planta, en plazo de quince días contados a partir de la publicación de la presente en el Boletín Oficial de la Provincia.

Almería, 23 de diciembre de 1987.

EL SECRETARIO DE LA COMISION, firma ilegible.

V.º B.º EL PRESIDENTE, firma ilegible.

912 - 2

JUNTA DE ANDALUCIA
Consejería de Obras Públicas y Transportes
DELEGACION PROVINCIAL — ALMERIA

CPU 1092

Reunida la Comisión Provincial de Urbanismo de Almería en sesión celebrada el 23 de diciembre de 1987.

KUUIA 60

Administración Municipal

2896/98

AYUNTAMIENTO DE MOJÁCAR

EDICTO

D. Juan García Flores, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de esta Ciudad de Mojácar (Almería).

HACE SABER: Que por Resolución de esta Alcaldía dictada con fecha 7 de Abril de 1998,

HE RESUELTO:

Que se publique el texto integro de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de Mojácar, que fueron aprobadas definitivamente por la C.P.U. en fechas 29 de Mayo de 23 de Diciembre de 1987.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Mojácar, a 15 de Abril de 1998.

EL ALCALDE-PRESIDENTE, Juan García Flores.

NORMAS SUBSIDIARIAS

INDICE

GENERALIDADES

1.- Objeto	13
2.- Ambito Territorial	13
3.- Vigencia y Revisión	13
4.- Documentos	14
5.- Clasificación del suelo	14

DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

PLANES PARCIALES

6.- Objeto	16
7.- Ambito	16
8.- Contenido	17
9.- Documentación	17

PLANES ESPECIALES

10.- Objeto	17
11.- Contenido	18
12.- Planes Especiales de Reforma Interior y de Saneamiento	18
13.- Planes Especiales de Protección	19
14.- Limitaciones de los Planes Especiales	19

ESTUDIO DE DETALLE

15.- Objeto	20
16.- Contenido	21
17.- Limitaciones de los Estudios de Detalle	22

PROYECTOS DE URBANIZACION

18.- Objeto	23
19.- Ambito	23
20.- Contenido y Documentación	24

NORMAS DE TRAMITACION

INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

21.- Información y Aprobación de los Planes Parciales y Especiales	26
22.- Formación y Aprobación de los Proyectos de Urbanización	27
23.- Formación y Aprobación de los Estudios de Detalle	28
24.- Requisitos Formales comunes a los Apartados anteriores	28
25.- Sistemas de actuación	28
25.1.- Sistema de Compensación	
25.2.- Sistema de Cooperación	
25.3.- Sistema de Expropiación	
26.- Licencias Urbanísticas	30
27.- Licencias de Obras	32
27.1.- En suelo urbano	
27.2.- En suelo apto para la urbanización o urbanizable	
27.3.- En suelo no urbanizable	
27.4.- Terminación de obras	
27.5.- Cambio de uso	
28.- Licencias de apertura de Industrias y actividades	35
29.- Parcelaciones y Reparcelaciones	36
29.1.- Parcelaciones	
29.2.- Reparcelaciones	
30.- Declaración de Ruina	37

ZONIFICACION Y NARMAS PARTICULARES

SUELO URBANO

31.- Definición	39
32.- Actuaciones programadas- Unidades de Actuación	39
33.- Requisitos para actuaciones edificatorias o de urbanización	42

34.- Normas particulares

42

34.1.- Norma particular de la zona U-1:	
Casco antiguo	
34.1.1.- Definición	
34.1.2.- Ordenación	
34.1.3.- Usos y compatibilidades	
34.1.4.- Condiciones de edificación	
34.2.- Norma particular de la zona U-2:	
Ensanche intensivo	
34.2.1.- Definición	
34.2.2.- Ordenación.	
34.2.3.- Usos y compatibilidades	
34.2.4.- Condiciones de edificación	
34.3.- Norma particular de la zona U-3:	
Ensanche semiextensivo	
34.3.1.- Definición	
34.3.2.- Ordenación	
34.3.3.- Usos y compatibilidades	
34.3.4.- Densidad máxima	
34.3.5.- Condiciones de edificación	
34.4.- Norma particular de la zona U-4:	
Ensanche extensivo	
34.4.1.- Definición	
34.4.2.- Ordenación	
34.4.3.- Usos y compatibilidades	
34.4.4.- Densidad máxima	
34.4.5.- Condiciones de edificación U-5	
34.5.- Norma particular de la zona U-5:	
Equipamientos	
34.5.1.- Definición	
34.5.2.- Ordenación	
34.5.3.- Usos y compatibilidades	
34.5.4.- Condiciones de edificación	
34.6.- Espacios libres	
34.6.1.- Definición	
34.6.2.- Ordenación	
34.6.3.- Usos y compatibilidades	
34.6.4.- Condiciones de edificación	
34.7.- Sistemas de comunicaciones	
34.7.1.- Definición	
34.7.2.- Ordenación	
34.7.3.- Condiciones de edificación	

SUELO URBANIZABLE

35.- Definición	58
36.- Desarrollo	58
37.- Ordenación temporal de las actuaciones	59
38.- Condiciones de edificación y uso	59
39.- Condiciones para la instalación de campamentos	59
40.- Normas particulares	61

SUELO NO URBANIZABLE

41.- Definición	
42.- Concepto de Núcleos de población	
43.- Actuaciones programadas	
44.- Normas de edificación	
44.1.- Norma particular de la zona NU-1, de especial protección:	
44.1.1.- NU-1.a Protección ecológica, forestal, paisajística	
Definición	
Usos autorizados	
Usos existentes	
Condiciones de edificación.	
44.1.2.- NU-1.b Cauces y Costas	
Ambito	
Usos autorizados y prohibidos y condiciones de edificación	
44.1.3.- NU-1.c De infraestructuras	
Definición	
Usos autorizados, usos prohibidos y condiciones de edificación.	
44.1.4.- NU-1.d Arqueológicos	
Definición	
Tipología de yacimientos arqueológicos	
Normas Generales	
44.1.5.- Norma particular de la zona NU-2, regadío y cultivos forzados	
Definición	
Usos autorizados	
Usos prohibidos	
Usos existentes	
Condiciones de edificación	
44.1.6.- Norma particular de la zona NU-3, Secano y pastizal	
Definición	
Usos autorizados	
Usos prohibidos	
Condiciones de edificación	

44.1.7.- Norma particular de la zona NU-4, núcleos de población existentes		55.3.- Condiciones interiores de edificación	
· Definición		55.3.1.- Condiciones de locales habituales	
· Usos autorizados y compatibilidades		55.3.2.- Sótanos y semisótanos	
· Ordenación		55.3.3.- Nivel de la planta baja	
· Condiciones de edificación		55.3.4.- Portales	
44.1.8.- Norma particular de la zona NU-5, sistemas generales		55.3.5.- Escaleras	
· Definición		55.3.6.- Pasillos de distribución	
· Usos autorizados y compatibilidades		55.3.7.- Ascensores	
· Ordenación		55.3.8.- Patios interiores	
· Condiciones de edificación		55.4.- Condiciones de servicios e instalaciones	
NORMAS GENERALES DE URBANIZACION		55.4.1.- Condiciones de las instalaciones	
45.- Pavimentación de calzadas, aparcamientos aceras	101	55.4.2.- Aislamientos	
45.1.- Condiciones generales		55.4.3.- Señalización de fincas	
45.2.- Documentación mínima del proyecto		55.4.4.- Servicio de cartería	
46.- Abastecimiento y distribución de agua potable	103	55.4.5.- Cuartos de basura	
46.1.- Condiciones generales		55.4.6.- Cuartos de contadores y cuartos de calderas	
46.2.- Condiciones particulares		55.4.7.- Chimeneas de ventilación	
46.3.- Documentación mínima del proyecto		55.4.8.- Antenas colectivas de televisión	
47.- Saneamiento y alcantarillado	105	55.4.9.- Servidumbres urbanas	
47.1.- Condiciones generales		56.- Condiciones constructivas	134
47.2.- Condiciones particulares		57.- Condiciones estéticas	135
47.3.- Documentación mínima del proyecto		57.1.- Fachadas	
48.- Redes de suministro de Energía Eléctrica	107	57.2.- Anuncios publicitarios	
48.1.- Condiciones generales		57.3.- Muestras	
48.2.- Documentación mínima del proyecto		57.4.- Bandéras	
49.- Redes de alumbrado público	109	57.5.- Cumplimiento de los requisitos estéticos	
49.1.- Condiciones generales		58.- Conservación de edificaciones	138
49.2.- Documentación mínima del proyecto		NORMAS DE USO	
50.- Espacios libres, parques y jardines públicos	110	59.- Clasificación de usos, Usos preferentes compatibilidades	139
50.1.- Condiciones generales		60.- Uso residencial y hotelero	139
50.2.- Documentación mínima del proyecto		60.1.- Definición	
NORMAS DE PROTECCION AMBIENTAL		60.2.- Clasificación	
51.- Normas de protección del paisaje	112	60.3.- Programa mínimo y dimensiones	
51.1.- Disposiciones generales		61.- Uso comercial	141
51.2.- Zonas de protección ecológica, forestal o paisajística		61.1.- Definición	
51.3.- Vista panorámicas		61.2.- Clasificación	
51.4.- Singularidades paisajísticas		62.- Oficinas y artesanía. Servicios administrativos y de seguridad	141
51.5.- Edificios existentes de interés para el paisaje		62.1.- Definición	
51.6.- Normas particulares		62.2.- Clasificación	
51.6.1.- Canteras y explotaciones mineras a cielo abierto		63.- Sanitario	142
51.6.2.- Basureros y Estercoleros		63.1.- Definición	
51.6.3.- Cementerios de coches		63.2.- Clasificación	
51.6.4.- Construcción de Infraestructuras		64.- Asistencial y Social, Cultural, Religioso, Espectáculos y Salas Recreativas	143
51.6.5.- Símbolos en lugares destacados		64.1.- Definición	
52.- Normas de protección de los ecosistemas	115	64.2.- Clasificación	
52.1.- Disposiciones generales		65.- Escuelas	
52.2.- Protección de cauces y riberas		65.1.- Definición	
53.- Normas de protección del medio ambiente	115	65.2.- Clasificación	
53.1.- Emanaciones Gaseosas		66.- Industrial compatible y almacenes, garajes y servicio de transportes	144
53.2.- Niveles Sonoros y Vibraciones		66.1.- Definición	
53.3.- Vertidos líquidos		66.2.- Clasificación	
53.4.- Residuos sólidos		66.3.- Condiciones particulares para el uso de garaje	
53.5.- Ganaderías, industrias insalubres y peligrosas		66.3.1.- Condiciones de acceso	
53.6.- Normas de protección de las infraestructuras		66.3.2.- Dimensiones de plazas de estacionamiento	
53.6.1.- Carreteras		66.3.3.- Altura	
53.6.2.- Energía eléctrica. Alta tensión		66.3.4.- Construcción	
53.6.3.- Embalses y cauces públicos		66.3.5.- Ventilación	
66.3.6.- Iluminación		66.3.6.- Iluminación	
66.3.7.- Instalaciones contra incendios		66.3.7.- Instalaciones contra incendios	
66.3.8.- Aseos		66.3.8.- Aseos	
66.3.9.- Saneamiento		66.3.9.- Saneamiento	
NORMAS DE EDIFICACION		66.4.- Condiciones particulares para los talleres de auto-móviles y estaciones de servicio	
54.- Conceptos y normas fundamentales	122	66.4.1.- Talleres de automóviles	
54.1.- Edificios existentes fuera de ordenación		66.4.2.- Estaciones de servicio	
54.2.- Parcela mínima edificable		67.- Industrial no compatible	151
54.3.- Solar		67.1.- Definición	
54.4.- Modalidades de edificación		67.2.- Clasificación	
54.5.- Alineaciones y rasantes		67.3.- Condiciones particulares	
54.6.- Retranqueos respecto de las alineaciones oficiales		67.3.1.- Condiciones de uso y explotación	
54.7.- Vuelos		67.3.2.- Dimensiones y condiciones de los locales	
54.8.- Alturas de edificación		67.3.3.- Aseos	
54.9.- Entreplantas		67.3.4.- Construcción	
54.10.- Sótanos y semisótanos		67.3.5.- Energía eléctrica	
54.11.- Fondo edificable		67.3.6.- Evacuación de aguas y sólidos residuales	
54.12.- Ocupación		67.3.7.- Evacuación de aire, gases y humos	
54.13.- Edificabilidad		67.3.8.- Instalaciones contra incendios	
55.- Condiciones higiénicas y ambientales	123	68.- Verde y Deportivo	155
55.1.- Generalidades		68.1.- Definición	
55.2.- Condiciones exteriores de la edificación		ANEXO 1.-	156
55.2.1.- Urbanización y conservación de espacios libres, abiertos y en patios de manzana		ANEXO 2.-	158
55.2.2.- Pasajes peatonales y soportales		- Fotografías de los edificios a conservar	
55.2.3.- Protecciones			
55.2.4.- Portadas, escaparates y vitrinas			
55.2.5.- Marquesinas y Toldos			

GENERALIDADES

1.- Objeto

Las presentes Normas Subsidiarias tienen por objeto clasificar suelo en urbano, apto para la urbanización o urbanizable, delimitando el ámbito de cada de dichas clases de suelo, estableciendo la ordenación del suelo urbano y de las áreas aptas para la urbanización que integran el suelo urbanizable y fijando las normas de protección del suelo no urbanizable.

2.- Ambito territorial

El ámbito territorial de las presentes Normas Subsidiarias se extiende a la totalidad del término municipal de Mojácar, provincia de Almería.

3.- Vigencia y Revisión

Las presentes Normas Subsidiarias tendrán vigencia indefinida.

La revisión de las mismas se producirá cuando concurra cualquiera de las circunstancias siguientes:

- Que hayan transcurrido 10 años desde su aprobación definitiva
- Que la ocupación de suelo urbano alcance el 75% de lo previsto para cualquiera de los usos establecidos.
- Cuando hayan sido aprobados Planes parciales que comprendan el 75% de las áreas aptas para la urbanización.
- Cuando la modificación de las circunstancias sobre las que se han basado las determinaciones de las Normas lo haga necesario o conveniente.
- El transcurso de los plazos previstos para la redacción de los Planes Parciales sin que se haya producido la aprobación de los mismos se considerará causa suficiente para proceder a la revisión de las Normas para ajustar la clasificación del suelo a la tendencia contraria de la nueva urbanización que ello pondría de manifiesto.

4.- Documentos

Las Normas Subsidiarias se hallan compuestas de los siguientes documentos.

- Memoria
- Normativa
- Planos de Ordenación

5.- Clasificación del Suelo

El territorio incluido en el ámbito de las presentes Normas quedará dividido en las siguientes clases de suelo:

- Suelo urbano
- Suelo Apto para la Urbanización o urbanizable
- Suelo no Urbanizable

Tendrá la consideración de suelo urbano el que las Normas delimitan como tal por reunir las características exigidas en los artículos 78 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y 21 y 93 del Reglamento de Planeamiento.

Se clasificará como suelo apto para la urbanización o urbanizable el que las presentes Normas delimitan como tal de acuerdo con los artículos 71.4 c) y 79.1 de la Ley del Suelo y 93.1 del Reglamento de Planeamiento.

El suelo no urbanizable será todo aquel que hallándose comprendido dentro del ámbito de estas Normas no hubiera clasificado como urbano o urbanizable, tal como exigen los artículos 80 de la Ley del Suelo y 24 del Reglamento de Planeamiento.

La clasificación urbanística de cada predio definirá el régimen básico de derechos y obligaciones de su propietario, con independencia de las normas que en cuanto a uso o aprovechamiento le sean aplicables en función de su clasificación específica.

DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

PLANES PARCIALES

6.- Objeto

Los Planes parciales tienen por objeto desarrollar mediante la ordenación detallada y completa, las propuestas contenidas en estas Normas Subsidiarias con respecto al suelo urbanizable o apto para la urbanización, con arreglo a lo establecido en el artículo 13 de la Ley del Suelo y los artículos 43 y 44 del Reglamento de Planeamiento.

7.- Ambito

El ámbito mínimo sobre el que podrá desarrollarse un Plan Parcial viene establecido en esta Normas a través de la determinación de los sectores a áreas aptas para la urbanización representados como tales en los planos de ordenación y las normas particulares o delimitados posteriormente si así lo permite el Ayuntamiento con arreglo a los siguientes criterios:

- Superficie mínima 5,00has. Dicha superficie podrá tener tanto carácter continuo como discontinuo.
- Perímetro delimitado por las situaciones creadas por el planeamiento aprobado definitivamente a la fecha de presentación del Plan parcial, por sistemas de comunicaciones, espacios libres o elementos naturales.
- Deberá justificarse y garantizarse la adecuada inserción del ámbito propuesto en la estructura urbanística municipal. A tal efecto, cuando se pretenda desarrollar el Plan Parcial, de sólo una parte de un Sector, el Ayuntamiento podrá exigir la realización de un estudio previo o un Avance de Plan Parcial, de la totalidad del Sector.

No existe límite máximo al ámbito de los Planes Parciales, por lo que podrán desarrollarse para varios sectores o áreas a la vez.

8.- Contenido

El contenido de los Planes Parciales se ajustará a las determinaciones que en cada caso establezcan estas Normas, y se referirán como mínimo a los extremos incluidos en el artículo 13 de la Ley del Suelo y los artículos 45 a 46 del Reglamento de Planeamiento.

Cuando se trate de Planes Parciales de iniciativa particular deberán ajustarse también a los requisitos establecidos en los artículos 53 de la Ley del Suelo y 46 y 64 del Reglamento de Planeamiento

9.- Documentación

La documentación de los Planes Parciales deberá incluir como mínimo los documentos exigidos en los artículos 57 a 63 del Reglamento de Planeamiento. Los planos de información y ordenación deberán realizarse a una escala mínima de 1:2.000.

PLANES ESPECIALES

10.- Objeto

En desarrollo directo de estas Normas, independientemente de los Planes Parciales que puedan ser necesarios sobre el suelo apto para la urbanización, podrán redactarse Planes Especiales. La redacción de tales Planes podrá ser obligatoria cuando así lo exijan las presentes Normas. De acuerdo con los artículos 17 y siguientes de la Ley del Suelo, los Planes Especiales podrán redactarse para cualquiera de las siguientes finalidades.

- a) Desarrollo del sistema general de comunicaciones y de sus zonas de protección, del sistema de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes y del sistema de equipamiento comunitario para centros y servicios públicos y sociales a nivel de planeamiento general.
- b) Protección del paisaje, de las vías de comunicación, del medio urbano, rural y natural, y del suelo, para su conservación y mejora en determinados lugares.
- c) Reforma interior en suelo urbano, en cualquiera de los núcleos que integran el municipio.
- d) Ordenación de recintos y conjuntos arquitectónicos, históricos y artísticos.
- e) Saneamientos de poblaciones.
- f) Mejora de los medios urbano, rural y natural.
- g) Cualquiera otras finalidades análogas.

11.- Contenido

El contenido de los Planes Especiales deberá ajustarse a lo dispuesto en estas Normas y en los artículos 17 a 25 de la Ley del Suelo y 76 a 85 del Reglamento de Planeamiento.

Cuando los Planes Especiales de Protección se refieran a monumentos, jardines, parques naturales o paisajes, será necesaria la inclusión de los mismos en el correspondiente catálogo, que se tramitará simultáneamente con el Plan de que se trate.

12.- Planes Especiales de Reforma Interior y de Saneamiento.

La formulación de Planes de Reforma Interior o de Saneamiento deberá ajustarse a lo dispuesto en los artículos 83 a 85 del Reglamento de Planeamiento. Para garantizar el adecuado detalle en la información y normativa que contengan deberán incluir los siguientes documentos:

- Plano de situación en relación la ciudad.
- Plano parcelario que muestre la situación de las fincas en el momento de la elaboración del Plan. Escala 1:500.
- Plano de Ordenación vigente, extraído de las presentes Normas.
- Planos actualizados de estado de los terrenos de edificación, vegetación, usos existentes y, en su caso, edificios de interés histórico-artístico. Escala mínima 1:1.000
- Planos debidamente acotados que reflejan las reformas proyectadas. Los datos referentes a edificación y viario deberán reflejar en su integridad las alineaciones y rasantes. Escala mínima 1:500.
- Cuando pueda afectar a elementos naturales o construidos sujetos a la protección de alguna legislación sectorial, como puede ser la de Patrimonio Histórico, Artístico, Aguas o Montes, por ejemplo, deberá incluirse plano detallado en el que se muestre a escala mínima de 1:1.000 la delimitación exacta de los ámbitos protegidos por dichas legislaciones sectoriales.
- En los casos a que se refiere el párrafo anterior los Planes Especiales deberán contener los estudios y normativa necesarios para justificar que se respetan los valores protegidos por la legislación sectorial de aplicación dentro de su ámbito.

13.- Planes Especiales de Protección

Cuando se trate de Planes especiales destinados a la conservación o mejora de elementos naturales o construidos deberán contener, además de los documentos exigidos en la Norma anterior, cuantos estudios y planos sean necesarios para el mejor conocimiento y salvaguardia de los bienes a conservar o mejorar, incluyendo tanto normas referentes al estado final que se pretende alcanzar como a las medidas de protección que deben adoptarse durante la realización de cualquier clase de trabajos dentro del ámbito del Plan.

14.- Limitaciones de los Planes Especiales.

- Los Planes Especiales, sea cual sea su naturaleza, no podrán en ningún caso:
 - Cambiar o reducir la calificación de suelo destinado a servicios y dotaciones comunitarias previstos en las presentes Normas.
 - Establecer ordenanzas que aumenten la edificabilidad, altura máxima, densidad o volumen edificable previsto en estas Normas.
 - Reducir las superficies destinadas a viales y espacios libres de uso público o privado, o reducir los retranqueos previstos en las presentes Normas.
 - En ningún caso podrán introducir cambios en la clasificación de suelo contenida en estas Normas.
- La redacción de Planes Especiales deberá sujetarse además a la normativa específica que sobre dicho tema contengan las presentes Normas en relación con las distintas Zonas en que se divide el territorio municipal.

ESTUDIOS DE DETALLE

15.- Objeto.

En desarrollo del contenido de estas Normas Subsidiarias, así como de los Planes Parciales o Especiales que las desarrollen, podrán redactarse Estudios de Detalle limitados a las siguientes finalidades:

a) Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuviesen señaladas en el suelo Urbano, en las condiciones que, en su caso, fijen las presentes Normas.

b) Reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en estas Normas o en Planes Especiales para el suelo urbano o en Planes Parciales para el suelo urbanizable, de acuerdo con los criterios y condiciones que en su caso se establezcan.

c) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones y limitaciones que para el suelo urbano se establezcan en estas Normas y para el suelo apto para la urbanización o urbanizable en los Planes Parciales.

d) Completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en estas Normas Subsidiarias o en el planeamiento que las desarrolle, con aquellas vías interiores de uso y dominio privado y tráfico no continuo que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezcan en el propio Estudio de Detalle.

En la elaboración de Estudios de Detalle se estará a lo dispuesto en los artículos 14 de la Ley del Suelo y 65 del Reglamento de Planeamiento.

16.- Contenido

El contenido de los Estudios de Detalle se ajustará a los documentos y especificaciones establecidas en el artículo 56 del Reglamento de Planeamiento, debiendo justificarse debidamente que no se incurre en ninguna de las limitaciones impuestas por la Ley o por estas Normas Subsidiarias. La Memoria de cada Estudio de Detalle deberá contener la relación actualizada de los nombres y direcciones de los propietarios afectados.

Entre la documentación a entregar deberán incluirse, como mínimo, los siguientes planos:

- Plano de situación en el término municipal. Escala mínima 1:2.000.
- Plano parcelario ajustado a la actual delimitación de las fincas existentes. Escala mínima 1:500
- Plano de ordenación vigente recogido de las presentes Normas
- Planos actualizados de estado de los terrenos, de edificación, de vegetación y de usos existentes. Escala 1.500
- Planos debidamente acotados que reflejen en detalle la ordenación propuesta, señalando como mínimo las alineaciones y rasantes correspondientes a la edificación y el viario. Escala mínima 1:500.

- Cuando se modifique la disposición de volúmenes deberá adjuntarse asimismo un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en las Normas y de las que se obtienen en el Estudio de Detalle, justificando el cumplimiento de las limitaciones impuestas por estas Normas y el artículo 65 del Reglamento de Planeamiento.

17.- Limitaciones de los Estudios de Detalle

El contenido de los Estudios de Detalle no podrá en ningún caso:

- Modificar la calificación del suelo.
- Establecer nuevas ordenanzas
- Reducir las superficies destinadas a viales, espacios libres o equipamientos, de uso tanto público como privado.
- Aumentar el volumen edificable como resultado de la aplicación de las ordenanzas a la ordenación actualizada o ajustada en relación con la ordenación contenida en las presentes Normas.
- Aumentar las alturas, volúmenes y densidades máximas de edificación o las intensidades de uso previstas para el suelo en estas Normas.
- Alterar el uso exclusivo o predominante asignado al ámbito del Estudio de Detalle en las presentes Normas.

PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

18.- Objeto

Para llevar a la práctica las determinaciones de estas Normas Subsidiarias en suelo urbano, y las de los Planes Parciales en suelo apto para la urbanización o urbanizable, así como para la ejecución de los Planes Especiales, deberán redactarse Proyectos de Urbanización siempre que se trate de desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones del planeamiento que se trate de ejecutar

Los Proyectos de Urbanización tendrán como exclusiva finalidad el desarrollo de todas las determinaciones así planeamiento en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas, sin que en ningún caso quepa modificar ninguna de las previsiones del planeamiento que desarrolla, ni contener determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo y la edificación.

19.- Ambito

Los Proyectos de Urbanización deberán referirse como mínimo al ámbito completo de cada Polígono o Unidad de Actuación delimitado en las presentes Normas o con arreglo a los criterios establecidos en las mismas y en los artículos 36 a 38 del Reglamento de Gestión.

Cada Proyecto de Urbanización podrá abarcar varios polígonos completos y se recomienda que se extienda a la totalidad del ámbito del Plan Parcial o Plan Especial a que se refiera. En caso de no cumplirse esta condición, y, en todo caso, cuando se trate del desarrollo de unidades de actuación el Proyecto de Urbanización deberá tener en cuenta las repercusiones que la población, edificación, actividades y usos previstas en la totalidad de dicho Plan, o en las áreas contiguas del suelo urbano cuando se trate de unidades de actuación, puedan tener en el trazado, dimensionamiento y niveles de dotaciones y servicios que determina el Proyecto.

20.- Contenido y Documentación

El contenido y la documentación de los Proyectos de Urbanización deberán ajustarse en todo caso a lo dispuesto en los artículos 15 de la Ley del Suelo y 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento, así como a las determinaciones que al respecto se especifican en las Normas de Urbanización contenidas en el presente documento.

Cuando se trate de actuar sobre zonas sometidas a la protección de alguna legislación específica como puede ser la del Patrimonio Histórico-Artístico, Aguas o Montes, o incluida en el ámbito de un Plan Especial de Protección o pueda afectar a elementos catalogados como protegibles en las presente Normas, el Proyecto de Urbanización deberá detallar las medidas que se piensa adoptar para la preservación de los valores que la legislación o el planeamiento especial pretenda proteger, tanto en relación al resultado final de la urbanización como durante la realización de las obras.

En especial será requisito indispensable la inclusión en el Proyectos de los siguientes documentos:

- Memoria resumen.
- Explanación y Pavimentación Vial.
- Distribución de Agua y red de riego.
- Saneamiento y depuración de aguas residuales.
- Distribución de energía eléctrica.
- Alumbrado público.
- Jardinería y mobiliario urbano.
- Programa de realización de los trabajos.
- Estudio económico financiero, incluyendo cuadro de precios, presupuesto, plan de etapas y recursos disponibles o previstos.

En aquellas a las que no alcance el servicio municipal de recogida de basuras deberán incluirse las previsiones referentes a la recogida y destrucción de residuos sólidos.

La memoria resumen recogerá las características de los proyectos específicos de todos los servicios proyectados, así como un resumen de los presupuestos parciales y totales de las obras de urbanización. Estudiará y resolverá el enlace con los sistemas generales o secundarios del municipio, garantizando su viabilidad mediante compromisos de los responsables de las compañías suministradoras de cada servicio o del Ayuntamiento en el caso de los que de él dependan.

NORMAS DE TRAMITACION

INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

21.- Información y Aprobación de Planes Parciales y Especiales

Se adquirirá en todo caso el procedimiento establecido en el Art. 41 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, modificado por Real Decreto Ley 16/1981 de 16 de Octubre.

Cuando sean de iniciativa pública los Planes Parciales contendrán en todo caso, el Proyecto de Reparcelación que se tramitará simultáneamente con el Plan Parcial.

Cuando se trate de Planes de iniciativa privada la documentación presentada deba hacer referencia, además de a las determinaciones que marca la Ley del Suelo y sus Reglamentos, a los siguientes extremos:

- a) Nombre, apellidos o razón social de los promotores
- b) Cuando el promotor o los promotores no reúnan la propiedad del 60% del suelo comprendidos en el ámbito del Plan Parcial, deberán justificar mediante documento notarial o administrativo la conformidad de los titulares registrales que alcancen dicho porcentaje.
- c) Relación de las fincas incluidas en la actuación.
- d) Certificación registral de dominio y cargas de la totalidad de las fincas incluidas en el ámbito de la actuación.
- e) Documento acreditativo de haber constituido las garantías que establece la ley.
- f) Justificación de la capacidad financiera del promotor en relación con la evaluación de las obras de urbanización y de la implantación de los servicios.

Cuando se trate de Planes de iniciativa privada, si los promotores representan más del 60% de los propietarios del ámbito territorial del Plan, se incluirán los Estatutos de la Junta de Compensación y las Bases de compensación, que se tramitarán simultáneamente con el Plan.

En los Planes Parciales o Especiales de iniciativa privada, la Administración municipal, previamente a la aprobación inicial, requerirá informe técnico y jurídico con respecto a los siguientes extremos:

- a) Adecuación a las previsiones de los instrumentos de planeamiento de orden superior, o a las presentes Normas.
- b) Composición material, conteniendo los documentos previnidos en el Art. 13, o en el aplicable de los Art. 17 a 25, todos ellos del texto refundido de la Ley del Suelo.
- c) Cumplimiento de los requisitos del nº 2 del Art. 53 del texto refundido de la Ley del Suelo.

El Ayuntamiento admitirá a trámite el proyecto de Plan, si de los informes emitidos se deduce la viabilidad técnica, económica y jurídica del mismo, en caso contrario lo devolverá sin tramitar, indicando las deficiencias observadas.

Aprobado definitivamente el Plan de que se trate, se notificará personalmente (sin perjuicio de la publicación en la forma establecida en el Art. 44 del texto refundido de la Ley del Suelo), a cuantas personas físicas o jurídicas hayan comparecido en el trámite de información pública, incluyendo el texto íntegro del acuerdo de aprobación y el informe que haya recaído sobre la alegación formulada.

22.- Formación y Aprobación de los Proyectos de Urbanización.

Se tramitarán con estricta sujeción al Art. 41 de la Ley del Suelo, modificado por el R.D.L. 16/1981 de 16 de Octubre. Su contenido técnico, para que puedan ser aprobados inicialmente, deberá ajustarse a lo establecido en estas Normas para suelo urbano o suelo apto para urbanizar.

En todo caso deberá expresarse con suficiente claridad y detalle acompañando al Proyecto las autorizaciones necesarias, como se resuelven las conexiones con las redes viarias y de servicios ya en funcionamiento.

23.-Formación y Aprobación de los Estudios de Detalle.

Corresponde la aprobación inicial y definitiva a la Corporación local en cuyo ámbito territorial se vaya a desarrollar.

La tramitación de los Estudios de Detalle se hará de acuerdo con el Art. 140 del Reglamento de Planeamiento, con especial atención dada a la notificación personal de los propietarios, inquilinos se los hubiera, y demás interesados directamente afectados por el Estudio de Detalle, durante el trámite de información pública que se computará para cada afectado, a partir de la fecha de recepción de su notificación personal.

Aprobado definitivamente el Estudio de Detalle, se notificará a la Comisión Provincial de Urbanismo en el plazo de 10 días, y se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia el acuerdo aprobatorio.

24.-Requisitos Formales comunes a los Apartados anteriores.

Todos los planos y documentos constitutivos de Planes, Proyectos o Estudios de Detalle que se sometan a información pública cualquiera que sea el instrumento de ordenación o de ejecución de que se trate, deberán ir diligenciados por el Secretario de la Corporación o quien legalmente le sustituya.

El mismo requisito será exigible para la documentación de los Planes, una vez aprobados provisionalmente, y para los Estudios de Detalle cuando recaiga la aprobación definitiva.

25.-Sistema de actuación

Para la ejecución de estas Normas, y de acuerdo con los que éstas indiquen en su caso para los distintos polígonos, se actuará mediante el sistema de Compesación preferentemente, pudiendo recurrirse al sistema de Cooperación cuando así lo decida la Administración mediante resolución motivada, y al sistema de Expropiación cuando razones de urgencia o necesidad así lo exijan, o cuando la Junta de Compesación o el propietario único de un polígono o unidad de actuación incumpla sus obligaciones.

25.1.- Sistema de compesación

Cuando no venga impuesto por estas Normas Subsidiarias, podrá determinarse la actuación mediante este sistema en el momento mismo de la delimitación del polígono o unidad de actuación, siempre que así lo decida por lo menos al 60% de los propietarios del polígono o unidad de actuación.

La aprobación de los Estatutos de la Junta de Compesación y de las Bases de actuación de la misma, así como el régimen de adhesiones a la Junta, se funcionamiento y sus relaciones con la Administración, se registrarán por los Art. 126 a 130 de la Ley del Suelo y 157 a 185 del Reglamento de Gestión.

25.2.-Sistema de Cooperación

La actuación mediante este sistema exigirá la reparcelación de los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación, siempre que no pueda demostrarse que la distribución de beneficios y cargas resulta suficientemente equitativa. Cuando sea necesario proceder a la reparcelación, no podrán concederse licencias de edificación hasta tanto no sea firme, en vía administrativa, el acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

En aplicación de este sistema deberán tenerse en cuenta los Art. 131 a 133 de la Ley del Suelo, y 186 a 193 del Reglamento de Gestión.

Cuando se trate de polígonos o unidades de actuación sobre los que se hayan de enlazar urbanizaciones de segunda residencia, el Ayuntamiento podrá instar la construcción de las correspondiente Asociaciones Administrativas de cooperación en los términos previstos en los Art. 191 a 193 del Reglamento de Gestión.

Finalizada las obras de urbanización, estas Asociaciones administrativas de cooperación se transformarán en Entidades de conservación, para hacerse cargo de la conservación de las obras de urbanización, de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 25 del Reglamento de Gestión.

25.3.-Sistema de Expropiación

Podrá acudir a la expropiación forzosa bien para la ejecución de sistemas generales y sus elementos o para llevar a cabo actuaciones aisladas en suelo urbano, bien para la urbanización de polígonos o unidades de actuación completos, teniendo en cuenta lo dicho mas arriba en cuanto al carácter preferente de los otros sistemas de actuación.

Las expropiaciones urbanísticas se registrarán por los Art. 134 a 145 de la Ley del Suelo y 194 a 212 del Reglamento de Gestión.

26.-Licencias urbanísticas

Sin perjuicio de lo que puedan disponer las distintas legislaciones sectoriales en cuanto a la obtención de autorizaciones y permisos para la realización de actividades, estarán sujetos a la obtención previa de licencia urbanística los siguientes actos:

26.1.- Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.

26.2.- Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.

26.3.- Las de modificación o reforma que afecten a las estructuras de los edificios e instalaciones de todas clases existentes

26.4.- Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.

26.5.- Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.

26.6.- Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 del Texto refundido de la Ley del Suelo.

26.7.- Las obras de instalaciones de servicios públicos.

26.8.- Las parcelaciones, tanto urbanísticas como rústicas.

26.9.- 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.

26.10.- La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.

26.11.- Los usos de carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del Artículo 58 de la Ley del Suelo.

26.12.- El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.

26.13.- La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.

26.14.- La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.

26.15.- Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

26.16.- La corta de árboles integrados en masa arbórea, espacio boscoso, arboleda o parque, exista o no planeamiento aprobado, excepto las labores autorizadas por la legislación agraria.

26.17.- La colocación de carteles de propaganda, sean o no visibles desde la vía pública.

26.18.- La instalación o ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes, salvo que se efectuen en camping o zonas de acampada legalmente autorizados.

La concesión de licencias urbanísticas en general se registrará con arreglo a los art. 178 a 180 de la Ley del Suelo, y 1 a 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística, ajustándose su tramitación a lo dispuesto en los artículos 9 a 21 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

Las licencias de obras caducarán a los seis meses de su concesión si dentro del mencionado plazo no hubiera dado comienzo la realización de la obra amparada por la licencia. Igualmente se declarará caducada la licencia cuando se interrumpan las obras por un plazo superior a tres meses.

27.- Licencias de Obras.-

Para la concesión de licencias de obras deberán tenerse en cuenta los requisitos que se especifican en los siguientes epígrafes.

27.1.- En Suelo Urbano

Únicamente se podrán conceder licencias en suelo que tenga la condición de solar, por contar con los servicios necesarios de acuerdo con la Ley.

La solicitud se presentará en el Ayuntamiento, acompañada del proyecto técnico correspondiente.

El procedimiento se ajustará a lo establecido en el Art. 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

La motivación en la denegación de licencias deberá fundarse en el incumplimiento de estas Normas, o de cualquiera de los requisitos formales que deba contener el proyecto a la solicitud.

Cuando se pretenda edificar en suelo urbano que no sea solar, el solicitante deberá cumplir las siguientes condiciones:

En la solicitud de licencia deberá comprometerse a la urbanización y edificación simultáneas.

Prestará fianza equivalente al 25% de las obras de urbanización, según evaluación que el mismo formule que podrá ser rectificadas por el Ayuntamiento en caso de separarse sensiblemente de los precios reales.

En la solicitud se comprometerá a no utilizar la edificación hasta tanto no este concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones de suelo de propiedad o de uso que se realicen.

El compromiso de urbanizar alcanzará no solo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno, sino a todas las infraestructuras necesarias para que pueda dotarse al edificio de los servicios públicos para su consideración de solar, realizados hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias.

El incumplimiento de la obligación de urbanizar simultáneamente a la edificación comportará la caducidad de la licencia sin derecho a indemnización.

27.2.- En Suelo Apto para la Urbanización o Urbanizable

Cuando la licencia se solicite después de completada la urbanización, se estará a lo dispuesto arriba, en relación al suelo urbano. Si se solicita durante la ejecución de las obras de urbanización, se requerirá:

Que el acuerdo de reparcelación o el Proyecto de compensación hayan ganado firmeza en vía administrativa.

Que se cumplan los requisitos especificados más arriba para la construcción en suelo urbano que no sea considerado solar.

27.3.- En suelo No Urbanizable

Para la realización de parcelaciones rústicas, únicas permitidas en esta clase de suelo, así como para la ejecución de cualesquiera construcciones, deberá obtenerse con anterioridad la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo de Almería, con arreglo a lo previsto en el artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.

La única excepción a la norma contenida en el párrafo anterior vendrá constituida por las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretimiento y servicio de las obras públicas, así como las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, que se registrarán por lo dispuesto en los artículos 85,2 y 43,3 de la Ley del Suelo.

27.4.- Terminación de Obras

Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su uso, el promotor o titular de la licencia o sus causahabientes, deberán solicitar ante el Ayuntamiento correspondiente la licencia de primera ocupación, a cuya solicitud acompañarán el certificado o documento de final de obra.

El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha realizado con sometimiento al contenido del proyecto, o en su caso, a los condicionantes impuestos en la licencia de construcción, otorgará la de primera ocupación si el uso es conforme con las prescripciones de estas Normas y del Plan General, Parcial o Especial.

Si no se ajustase al planeamiento a las condiciones impuestas, actuará conforme a lo dispuesto en el Art. 185 de la Ley del Suelo, iniciando expediente sancionador por infracción urbanística.

Las Empresas suministradoras de energía eléctrica, agua y telefonía exigirán para la contratación de sus respectivos servicios la licencia de primera ocupación del edificio.

27.5.- Cambio de Uso

Para la autorizar el cambio de uso de una edificación ya construida alterando los de vivienda, comercio, industria u oficina que tuviera en el momento de la petición, se requerirá solicitud al Ayuntamiento en la que alegue como el nuevo uso pretendiendo índice en el ordenamiento urbanístico y analizando el tráfico rodado que pueda generar. El Ayuntamiento, previo los informes técnicos oportunos en que se analicen tales circunstancias, acordará la concesión a la denegación de la licencia.

28.- Licencias de Apertura de Industrias y Actividades

Será necesaria la obtención de previa licencia municipal para el ejercicio de cualquier actividad mercantil o industrial en el término municipal, así como para la ampliación, modificación o traslado de la misma. Deberá notificarse por escrito al Ayuntamiento cualquier modificación en el nombre o titularidad.

Las solicitudes de apertura de instalaciones deberán venir suscritas por técnicos competentes y visadas por el Colegio Profesional correspondiente.

Las solicitudes de licencia para actividades que no puedan calificarse de inocuas de acuerdo con el Anexo de la Orden del Ministerio de la Gobernación de 20 de Junio de 1.967, deberán venir acompañadas de una descripción detallada de la actividad, su repercusión sobre el medio ambiente y los sistemas correctores previstos, expresando su grado de eficacia y garantía de seguridad.

Para la concesión de licencias de actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas, se estará a lo dispuesto en el Reglamento de 30 de Noviembre de 1.961, y la normativa posterior que lo desarrolla.

Los titulares de las actividades para las que se solicite licencia no darán comienzo a la instalación solicitada hasta no estar en posesión de la correspondiente licencia, ni podrán iniciar su funcionamiento hasta tanto no sea comprobada la instalación por los técnicos municipales.

De conformidad con el artículo 22.3 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, cuando se trate de inmuebles destinados específicamente a establecimientos de características determinadas, no se concederá el permiso de obras sin el otorgamiento de la correspondiente licencia de apertura, si fuera procedente.

29.- Parcelaciones y Reparcelaciones

La realización de parcelaciones y reparcelaciones dentro del ámbito cubierto por estas Normas, se regirá por lo dispuesto en los artículos 94 a 102 de la Ley del Suelo, y el Título III del Reglamento de Gestión, además de por lo que se indica a continuación.

29.1.- Parcelaciones

Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, con el fin de constituir la base para la construcción y consolidación del desarrollo urbano en sus distintas actividades y usos.

Solo podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en las Zonas calificadas como Suelo Urbano por la presentes Normas subsidiarias, y en el Suelo Apto para la Urbanización, una vez aprobado el Plan Parcial correspondiente.

En suelo No urbanizable, protegido o no, no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas.

Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia o a la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación o Reparcelación. La realización de parcelaciones urbanísticas estará sujeta al cumplimiento de los requisitos de parcela mínima establecidos en estas Normas o en el Planeamiento que las desarrolle, y, con carácter general a las exigencias del artículo 95 de la Ley del Suelo.

29.2.- Reparcelaciones

Se entenderán por reparcelación, la agrupación de fincas comprendidas en un polígono o unidad para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados y a la administración, en proporción a sus respectivos derechos.

Para las acciones de reparcelación, será obligatoria la redacción y aprobación del correspondiente Proyecto de Reparcelación.

Podrán redactarse Proyectos de Reparcelación únicamente en los siguientes:

- I) Al amparo de las Normas subsidiarias, para los casos que expresamente se determinan en la Ley del Suelo.
- II) Al amparo de los Planes Parciales que se redacten para el desarrollo de los sectores o áreas aptas para la urbanización.

Una vez iniciado el expediente de reparcelación, de acuerdo con el art. 98 de la Ley del Suelo, quedarán suspendidas, sin declaración previa, las concesiones de licencias de parcelación y edificación en el ámbito del polígono o unidad de actuación.

En todo caso se seguirá el procedimiento establecido en la Ley del Suelo y disposiciones que la desarrollan.

30.- Declaración de Ruina

Se entenderá que una construcción está en estado de ruinoso cuando en ella concurre alguna de las siguientes causas, según lo previsto en el artículo 12 del Reglamento de Disciplina Urbanística:

a) Que el daño que la afecte no sea reparable técnicamente por los medios normales.

b) Que el coste de la reparación sea superior al 50 por 100 del valor actual de la construcción o plantas afectadas, apreciado según lo dispuesto en el artículo 13 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

c) Que, junto con la situación de deterioro, existan circunstancias urbanísticas que aconsejen la demolición del inmueble.

Sin perjuicio de la acción interdictal, no se podrá declarar el estado de ruina sino en virtud de estas causas y por el procedimiento indicado en la sección segunda del capítulo II del Reglamento de Disciplina Urbanística. Con la misma salvedad, la competencia para declarar el estado de ruina de cualquier construcción o edificación corresponde al Ayuntamiento.

El procedimiento de declaración de ruina podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier interesado, y se transmitirá de acuerdo con los artículos 17 a 25 del Reglamento de Disciplina Urbanística. Cuando se trate de una ruina inminente cuya demolición sea urgente por existir peligro inmediato para las personas o bienes, el Ayuntamiento actuará según los artículos 26 y 27 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudiera serles exigidas por negligencia en los deberes de conservación que les correspondan.

Para el reintegro de los gastos realizados por la Administración en la acción sustitutiva de la inactividad de los particulares, en supuestos de órdenes de conservación o de adopción de medidas de seguridad, se seguirá, en su caso, el procedimiento de apremio.

La declaración de ruina de inmuebles catalogados no llevará aparejada la autorización de su demolición más que en caso de peligro inminente para la seguridad pública que haga inviable la reparación.

ZONIFICACION Y NORMAS PARTICULARES

SUELO URBANO

31.- Definición

Se clasifica como tal el delimitado en los planos de ordenación de las presentes Normas Subsidiarias con los criterios del artículo 78 de la Ley del Suelo, así como el resultante de la aprobación definitiva de Planes Parciales en suelo urbanizable, de acuerdo con el apartado b) del mismo artículo.

A partir de las características de la estructura urbana, de la tipología edificatoria y de la capacidad para contener determinados usos, el suelo urbano delimitado se divide en las siguientes zonas:

U-1.- Ordenanza nº 1

U-2.- Ordenanza nº 2

U-3.- Ordenanza nº 3

U-4.- Ordenanza nº 4

U-5.- Equipamientos

32.- Actuaciones programadas - Unidades de Actuación

Son actuaciones aisladas o por polígonos o unidades de actuación que acometerá el Ayuntamiento según sus programas municipales en materia de gestión urbanística, para la adquisición de terrenos para formar el Patrimonio Municipal del Suelo y para la ejecución de obras de urbanización y de puesta en uso o mantenimiento de equipos o sistemas generales.

En los planos de ordenación se grafían las unidades de actuación consideradas.

Las unidades de actuación marcadas en los planos se desarrollarán como sigue:

- La U.A nº 1, en el núcleo de Mojácar, se desarrollará mediante un P.E.R.I. que se atenderá a lo contenido en el capítulo noveno del Reglamento de Planeamiento.

- Los U.A. nº 2 a 15, se desarrollarán, en principio, mediante reparcelación y proyectos de urbanización, pero con la opción de actuar directamente mediante proyecto de urbanización en el caso de que se acepten documentalmente las determinaciones (zonas libres y equipamientos) de las presentes Normas. En este último caso son inamovibles dichas determinaciones, permitiéndose solo posibles cambios de alineaciones mediante el correspondiente estudio de detalle.

- Los estudios de detalle podrán formularse para los casos previstos en el artículo 65 del Reglamento de Planeamiento.

- En general, la costa, se ha desarrollado como suma de pequeñas urbanizaciones o mejor, simples parcelaciones que por su poca entidad no sólo no han respondido a unos criterios generales, sino que incluso, dentro de su reducido ámbito, no han cubierto las dotaciones e infraestructura más que parcialmente y a veces con poca calidad. Esas parcelas han sido vendidas con lo que, en el suelo urbano consolidado y en el que ahora se clasifica como urbanos existe tan gran número de propietarios que resultaría inviable el supeditar la edificación a la redacción y aprobación de planes especiales, proyectos de reparcelación, etc. Ha de ser la iniciativa municipal la que, mediante proyectos de Urbanización, lleve a cabo la infraestructura pendiente y las dotaciones necesarias.

La gestión municipal debe pues, prever la redacción de tales proyectos y la financiación de los mismos.

En cada núcleo urbano se actuará mediante proyecto de urbanización, que en principio no incluirá las unidades de actuación, que en principio no incluirá las unidades de actuación pero que si estas optan por aceptar las

determinaciones de las presentes Normas, dicho proyecto de urbanización puede abarcar la totalidad de cada núcleo urbano.

- Finalmente, en los solares edificables se actuará directamente con Licencia Municipal.

33.- Requisitos para actuaciones edificatorias o de urbanización.

Serán de aplicación los requisitos y limitaciones establecidas en el artículo 83 de la Ley del Suelo, por lo que solo podrá edificarse en las parcelas que merezcan la consideración de solar según lo dispuesto en estas normas urbanísticas o para los cuales se garantice la ejecución simultánea de las obras de urbanización. La edificación deberá realizarse en los plazos que al efecto puedan establecerse y estará sujeta a la condición de que se hayan efectuado previamente las cesiones obligatorias marcadas por la Ley y se hayan costeado las obras de urbanización.

La actuación en terrenos que merezcan la condición de solar no estará sujeta a otro requisito formal que la obtención de la previa Licencia Urbanística, siempre que no sea necesario llevar a cabo o se haya iniciado la tramitación de un Estudio de Detalle sobre la parcela en cuestión. La realización de tales Estudios de Detalle será obligatoria siempre que así lo exijan las presentes normas.

34.- Normas particulares

34.1.- Norma particular de la zona U-1.- Ordenanza nº 1: Casco antiguo.

34.1.1.- Definición

Zonas consolidadas para la edificación en su práctica totalidad, con solares o vacíos de edificación que no permiten la fácil obtención de nuevos equipamientos. Mantienen una gran coherencia urbana con crecimiento horizontal y un importante peso específico de tipología edificatorias de vivienda unifamiliar.

34.1.2.- Ordenación

Edificación en manzana cerrada con o sin patio de manzana.

34.1.3.- Usos y compatibilidades

USO PREFERENTE: VIVIENDA UNIFAMILIAR

COMPATIBILIDAD	1	2	3	4	5	6
VIVIENDA COLECTIVA	X					
VIVIENDA UNIFAMILIAR	X					
HOTELERO				X		
COMERCIAL					X	
TALLERES ARTESANOS					X	
OFICINAS					X	
INDUSTRIAL COMPATIBLE			X			
INDUSTRIAL NO COMPATIBLE		X				
ALMACENES			X			
SANITARIO					X	
ASISTENCIAL Y SOCIAL					X	
ESCOLAR					X	
DEPORTIVO		X				
VERDE		X				

- 1.- COMPATIBLE EN TODO CASO
- 2.- NO PERMITIDO
- 3.- PERMITIDO SOLO EN PLANTA BAJA
- 4.- PERMITIDO SOLO EN EDIFICIO EXCLUSIVO
- 5.- PERMITIDO EN PLANTA BAJA O EDIFICIO EXCLUSIVO
- 6.- PERMITIDO EN EDIFICIO EXCLUSIVO DE OTRO USO

34.1.4.- Condiciones de edificación

a) Parcela edificable: La que tenga la consideración de solar.

b) Ocupación máxima: 100%

c) Altura y máximo número de plantas: La indicada en los planos de ordenación, que son las siguientes:

- La altura máxima será DOS PLANTAS (baja + una)

- Cuando se trate de solares enclavados en tramos de calle edificadas en más de sus dos terceras partes, el Ayuntamiento podrá autorizar alturas que alcancen la media de los edificios construidos.

- Cuando esa altura media permita la altura de dos plantas más una fracción de planta superior a cinco décimas, se permitirán tres plantas.

- En ningún caso se podrá construir más de tres plantas.

- En algunas calles, las marcadas en el plano 3.2 será de aplicación una normativa adicional a la ya expresada, que se define en dicho plano.

d) Aprovechamiento máximo: el definido por la ocupación máxima y la altura máxima permitida.

34.2.- Norma particular de la zona U-2.- Ordenanza nº 2: Ensanche intensivo

34.2.1.- Definición

Zonas consolidadas para la edificación con ciertos vacíos que permitan obtener o ampliar equipamientos y requieren la definición de nuevas alineaciones interiores o exteriores. Mantienen una cierta coherencia urbana, con crecimiento horizontal, alterándose las tipologías tradicionales de vivienda unifamiliar con la construcción reciente de tipologías de vivienda colectiva.

34.2.2.- Ordenación

Edificación en manzana cerrada con o sin patio de manzana. Se autoriza la redacción de Estudios de Detalle sobre manzanas completas siempre que se mantengan las determinaciones fundamentales de las presentes Normas Subsidiarias.

34.2.3.- Usos y compatibilidades

USO PREFERENTE: VIVIENDA UNIFAMILIAR

COMPATIBILIDAD	1	2	3	4	5	6
VIVIENDA COLECTIVA				X		
VIVIENDA UNIFAMILIAR	X					
HOTELERO				X		
COMERCIAL					X	
TALLERES ARTESANOS					X	
OFICINAS					X	
INDUSTRIAL COMPATIBLE			X			
INDUSTRIAL NO COMPATIBLE		X				
ALMACENES			X			
SANITARIO					X	
ASISTENCIAL Y SOCIAL					X	
ESCOLAR					X	
DEPORTIVO		X				
VERDE		X				

- 1.- COMPATIBLE EN TODO CASO
- 2.- NO PERMITIDO
- 3.- PERMITIDO SOLO EN PLANTA BAJA
- 4.- PERMITIDO SOLO EN EDIFICIO EXCLUSIVO
- 5.- PERMITIDO EN PLANTA BAJA O EDIFICIO EXCLUSIVO
- 6.- PERMITIDO EN EDIFICIO EXCLUSIVO DE OTRO USO

34.2.4.- Condiciones de edificación

a) parcela edificable: La que tenga la consideración de solar. Si está incluida en el polígono o unidad de actuación se condicionará la edificación a la previa aprobación del proyecto de reparcelación, o de urbanización, según el caso.

b) Ocupación máxima: 100%

c) Altura y máximo número de plantas: La indicada en los planos de ordenación.

d) Aprovechamiento máximo: el definido por la ocupación máxima y la altura máxima permitida.

34.3.- Norma particular de la zona U-3.- Ordenanza nº 3: Ensanche semiextensivo

34.3.1.- Definición

Zonas consolidadas parcialmente para la edificación, con grandes vacíos que permiten la obtención de nuevos equipamientos y requieren la definición de nuevas lineaciones interiores o exteriores. Mantienen una cierta coherencia urbana con crecimiento horizontal, alternándose las tipologías tradicionales con obras de vivienda unifamiliar aislada o adosada de construcción reciente.

34.3.2.- Ordenación

Edificación aislada o adosada con retranqueos a fachada y a linderos, con ocupación parcial de la parcela y tratamiento de todos los parámetros exteriores como fachadas. Se admite la posibilidad de agrupar dos o más parcelas mínimas para la construcción de dos o más viviendas adosadas, siempre que no se supere la densidad máxima (una única vivienda por parcela mínima). Se admite asimismo la edificación aislada de retranqueos a fachadas, trasdós y linderos, ocupación parcial de la parcela y tratamiento de todos los parámetros exteriores como fachada.

34.3.3.- Usos y compatibilidades

USO PREFERENTE: VIVIENDA UNIFAMILIAR

COMPATIBILIDAD	1	2	3	4	5	6
VIVIENDA COLECTIVA	X					
VIVIENDA UNIFAMILIAR	X					
HOTELERO				X		
COMERCIAL			X			
TALLERES ARTESANOS			X			
OFICINAS			X			
INDUSTRIAL COMPATIBLE			X			
INDUSTRIAL NO COMPATIBLE		X				
ALMACENES			X			
SANITARIO					X	
ASISTENCIAL Y SOCIAL					X	
ESCOLAR					X	
DEPORTIVO		X				
VERDE		X				

- 1.- COMPATIBLE EN TODO CASO
- 2.- NO PERMITIDO
- 3.- PERMITIDO SOLO EN PLANTA BAJA
- 4.- PERMITIDO SOLO EN EDIFICIO EXCLUSIVO
- 5.- PERMITIDO EN PLANTA BAJA O EDIFICIO EXCLUSIVO
- 6.- PERMITIDO EN EDIFICIO EXCLUSIVO DE OTRO USO

34.3.4.- Densidad máxima

La que resulte de las condiciones de edificación.

34.3.5.- Condiciones de edificación

a) Parcela edificable: La que tenga la consideración de solar con superficie neta mínima de:

1.- Para viviendas unifamiliares aisladas o adosadas:

- Parcela mínima: 500 m2. No obstante se respetarán las parcelaciones y segregaciones existentes debiéndose acreditar éstas mediante prueba documental y previo reconocimiento del Ayuntamiento.

3/02

8
↑
↓

- Ocupación máxima: 30% en planta baja. Y en planta alta el 75% de lo construido en planta baja.

- Número de plantas: 2 plantas.-

- Retranqueos: 3 metros a linderos y 5 metros a viales con tratamiento de fachada en todo el perímetro.

2.- Para vivienda agrupadas:

- Parcela mínima 3.000 m2.-

- Ocupación: Planta baja:30%.- Planta Alta: el 75% de lo ocupado en planta baja.

- Número de plantas: 2 plantas.-

- Retranqueos: 3 metros a linderos y 5 metros a viales con tratamiento de fachada en todo el perímetro.-

b) Aprovechamiento máximo: el definido por la ocupación máxima y la altura máxima permitida.-

c) Los espacios libres perimetrales se ocuparán con jardinería. La altura máxima de setos y vallas opacas será de un metro.

d) Solo se admitirán segregaciones en las parcelas afectadas por licencias de construcción anteriores, siempre que las fincas o parcelas resultante (construida o no) cumplan con las determinaciones de las presentes normas, previa su autorización por el Ayuntamiento.-

e) Cuando el uso sea htelierero se permiten tres plantas pero sin que ello suponga un aumento del aprovechamiento máximo definido en el párrafo b) anterior.

34.4.- Norma particular de la zona U.4.- Ordenanza nº 4: Ensanche extensivo.-

34.4.1.- Definición

Zonas parcialmente consolidadas con grandes vacios que permiten la obtención de nuevos equipamientos y requieren la definición de nuevas alineaciones. Predomina la tipología de vivienda unifamiliar aislada en ordenaciones de ciudad-jardín.

34.4.2.- Ordenación

Edificación aislada con retranqueos a fachada, trasdós y linderos, ocupación parcial de la parcela y tratamiento de todos los parámetros exteriores como fachadas.

34.4.3. Usos y compatibilidades

USO PREFERENTE: VIVIENDA UNIFAMILIAR

COMPATIBILIDAD	1	2	3	4	5	6
VIVIENDA COLECTIVA		X				
VIVIENDA UNIFAMILIAR	X					
HOTELERO		X				
COMERCIAL					X	
TALLERES ARTESANOS			X			
OFICINAS			X			
INDUSTRIAL COMPATIBLE		X				
INDUSTRIAL NO COMPATIBLE		X				
ALMACENES		X				
SANITARIO					X	
ASISTENCIAL Y SOCIAL					X	
ESCOLAR					X	
DEPORTIVO	X					
VERDE	X					

- 1.- COMPATIBLE EN TODO CASO
- 2.- NO PERMITIDO
- 3.- PERMITIDO SOLO EN PLANTA BAJA
- 4.- PERMITIDO SOLO EN EDIFICIO EXCLUSIVO
- 5.- PERMITIDO EN PLANTA BAJA O EDIFICIO EXCLUSIVO
- 6.- PERMITIDO EN EDIFICIO EXCLUSIVO DE OTRO USO

34.4.4.- Densidad máxima

Una (1) vivienda por parcela

34.4.5.- Condiciones de edificación

a) Parcela edificable: La que tenga la consideración de solar, con superficie neta mínima de 1.000 m2.

b) Ocupación máxima: 30% en planta baja y en planta alta el 75% de lo construido en planta baja, incluyendo la edificación complementaria.

c) Altura y máximo número de plantas: la indicada en los planos de ordenación.

d) Retranqueos: Mínimo de 5 metros a viales y linderos.

e) Aprovechamiento máximo: el definido por la ocupación máxima y la altura máxima permitida.

f) Los espacios libres perimetrales se ocuparán con jardinería. La altura máxima de setos y vallas opacas será de 1 metro.

34.5.- Norma particular de la zona U.5.- Equipamientos.-

34.5.1.- Definición

El sistema de equipamiento en suelo urbano está integrado por el suelo dedicado actualmente o previsto para usos deportivos, asistencial, social-administrativo y escolar en base a las necesidades específicas de cada núcleo en función de la población máxima previsible según la alternativa propuesta.

34.5.2. Ordenación

Edificación en manzana cerrada con o sin patio de manzana, edificación aislada y/o adosada según los casos.

34.5.3.- Usos y compatibilidades

Se acompaña un cuadro para cada uno de los usos preferentes.

USO PREFERENTE: SANITARIO

COMPATIBILIDAD	1	2	3	4	5	6
VIVIENDA COLECTIVA		X				
VIVIENDA UNIFAMILIAR				X		X
HOTELERO		X				
COMERCIAL		X				
TALLERES ARTESANOS				X		X
OFICINAS				X		X
INDUSTRIAL COMPATIBLE			X			
INDUSTRIAL NO COMPATIBLE			X			
ALMACENES			X			
SANITARIO	X					
ASISTENCIAL Y SOCIAL	X					
ESCOLAR				X		X
DEPORTIVO	X					
VERDE	X					

- 1.- COMPATIBLE EN TODO CASO
- 2.- NO PERMITIDO
- 3.- PERMITIDO SOLO EN PLANTA BAJA
- 4.- PERMITIDO SOLO EN EDIFICIO EXCLUSIVO
- 5.- PERMITIDO EN PLANTA BAJA O EDIFICIO EXCLUSIVO
- 6.- PERMITIDO EN EDIFICIO EXCLUSIVO DE OTRO USO

USO PREFERENTE: ASISTENCIA Y SOCIAL

COMPATIBILIDAD	1	2	3	4	5	6
VIVIENDA COLECTIVA		X				
VIVIENDA UNIFAMILIAR				X		X
HOTELERO		X				
COMERCIAL				X		X
TALLERES ARTESANOS				X		X
OFICINAS				X		X
INDUSTRIAL COMPATIBLE		X				
INDUSTRIAL NO COMPATIBLE		X				
ALMACENES		X				
SANITARIO	X					
ASISTENCIAL Y SOCIAL	X					
ESCOLAR	X					
DEPORTIVO	X					
VERDE	X					

- 1.- COMPATIBLE EN TODO CASO
- 2.- NO PERMITIDO
- 3.- PERMITIDO SOLO EN PLANTA BAJA
- 4.- PERMITIDO SOLO EN EDIFICIO EXCLUSIVO
- 5.- PERMITIDO EN PLANTA BAJA O EDIFICIO EXCLUSIVO
- 6.- PERMITIDO EN EDIFICIO EXCLUSIVO DE OTRO USO

USO PREFERENTE: ESCOLAR

COMPATIBILIDAD	1	2	3	4	5	6
VIVIENDA COLECTIVA		X				
VIVIENDA UNIFAMILIAR				X		X
HOTELERO		X				
COMERCIAL				X		
TALLERES ARTESANOS				X		X
OFICINAS				X		X
INDUSTRIAL COMPATIBLE				X		
INDUSTRIAL NO COMPATIBLE		X				
ALMACENES				X		
SANITARIO	X					
ASISTENCIAL Y SOCIAL	X					
ESCOLAR	X					
DEPORTIVO	X					
VERDE	X					

- 1.- COMPATIBLE EN TODO CASO
- 2.- NO PERMITIDO
- 3.- PERMITIDO SOLO EN PLANTA BAJA
- 4.- PERMITIDO SOLO EN EDIFICIO EXCLUSIVO
- 5.- PERMITIDO EN PLANTA BAJA O EDIFICIO EXCLUSIVO
- 6.- PERMITIDO EN EDIFICIO EXCLUSIVO DE OTRO USO

USO PREFERENTE: VERDE Y DEPORTIVO

COMPATIBILIDAD	1	2	3	4	5	6
VIVIENDA COLECTIVA		X				
VIVIENDA UNIFAMILIAR						X
HOTELERO			X			
COMERCIAL						X
TALLERES ARTESANOS						X
OFICINAS						X
INDUSTRIAL COMPATIBLE		X				
INDUSTRIAL NO COMPATIBLE		X				
ALMACENES		X				
SANITARIO						X
ASISTENCIAL Y SOCIAL						X
ESCOLAR						X
DEPORTIVO	X					
VERDE	X					

- 1.- COMPATIBLE EN TODO CASO
- 2.- NO PERMITIDO
- 3.- PERMITIDO SOLO EN PLANTA BAJA
- 4.- PERMITIDO SOLO EN EDIFICIO EXCLUSIVO
- 5.- PERMITIDO EN PLANTA BAJA O EDIFICIO EXCLUSIVO
- 6.- PERMITIDO EN EDIFICIO EXCLUSIVO DE OTRO USO

34.5.4 Condiciones de edificación

- a) Parcela edificable: La que tenga la consideración de solar.
- b) Ocupación máxima: Edificación en manzana cerrada 100%. Edificación aislada y/o adosada 70%.
- c) Altura y máximo número de plantas: La indicada en los planos de ordenación.
- d) Retranqueos: en edificación aislada 5 metros. En edificación adosada 5 metros a fachada y a uno de los linderos.
- e) Aprovechamiento máximo: Se considera que los usos permitidos no tienen aprovechamiento lucrativo, por lo que no se señalan otros límites que la ocupación máxima y la altura máxima permitida, entendiéndose que aunque el aprovechamiento teórico haya sido transferido las parcelas resultantes cedidas al Ayuntamiento pueden ser edificadas antes los límites antedichos.
- f) Los espacios libres perimetrales podrán ocuparse:
 - Con jardinería. La altura máxima de setas y vallas opacas será de 1 metro.
 - Con aparcamiento de vehículos que podrán cubrirse pero no cerrarse.

34.6. Espacios Libres

34.6.1 Definición

El sistema de espacios libres en suelo urbano está integrado por los parques públicos, áreas públicas destinadas al ocio cultural o recreativo, además de los parques deportivos, con posibilidad de instalar serías y otras instalaciones análogas.

34.6.2. Ordenación

Edificación aislada

34.6.3. Usos y compatibilidades

USO PREFERENTE: VERDE Y DEPORTIVO

COMPATIBILIDAD	1	2	3	4	5	6
VIVIENDA COLECTIVA		X				
VIVIENDA UNIFAMILIAR		X				
HOTELERO		X				
COMERCIAL		X				
TALLERES ARTESANOS		X				
OFICINAS		X				
INDUSTRIAL COMPATIBLE		X				
INDUSTRIAL NO COMPATIBLE		X				
ALMACENES		X				
SANITARIO		X				
ASISTENCIAL Y SOCIAL		X				
ESCOLAR		X				
DEPORTIVO		X				
VERDE		X				

- 1.- COMPATIBLE EN TODO CASO
- 2.- NO PERMITIDO
- 3.- PERMITIDO SOLO EN PLANTA BAJA
- 4.- PERMITIDO SOLO EN EDIFICIO EXCLUSIVO
- 5.- PERMITIDO EN PLANTA BAJA O EDIFICIO EXCLUSIVO
- 6.- PERMITIDO EN EDIFICIO EXCLUSIVO DE OTRO USO

Se podrá autorizar exclusivamente la edificación de pequeñas construcciones auxiliares como almacenes de útiles de jardinería y limpieza, instalaciones deportivas descubiertas, casetas e instalaciones de ferias, plaza de toros portátiles, escenarios, etc. Se autorizará asimismo la construcción de monumentos y la instalaciones de elementos de señalización y mobiliario urbano.

34.6.4 Condiciones de edificación

- a) Ocupación máxima: 0.05 %
- b) Altura y máximo número de plantas: 1 Planta - sin limitación de metros
- c) Retranqueos; Mínimo de 5 metros.
- d) Aprovechamiento máximo: se considera que los usos permitidos no tienen aprovechamiento lucrativo, por lo que no se señalan otros límites que la ocupación máxima y la altura máxima permitida, entendiéndose que aunque el aprovechamiento teórico haya sido transferido las parcelas resultantes cedidas al Ayuntamiento pueden ser edificadas hasta los límites antedichos.
- e) Los espacios libres se ocuparán preferentemente con jardinería y arbolado. Las construcciones e instalaciones, provisionales o no, evitarán afectar la jardinería y/o el arbolado que exista.

34.7. Sistema de comunicaciones

34.7.1. Definición

El sistema de comunicaciones, en suelo urbano, está integrado por el sistema viario, calles de tránsito rodado y peatonales o, preferentemente, peatonales.

34.7.2. Ordenación

No se autorizará ningún tipo de edificación, solo elementos de señalización y mobiliario urbano

34.7.3. Condiciones de edificación

- a) Aprovechamiento máximo: Nulo

SUELO URBANIZABLE

35.-Definición

El suelo apto para la urbanización o urbanizable está formado por los terrenos que las presentes Normas Subsidiarias clasifican como tal por reunir características geológicas, hidrológicas, de vegetación, etc., así como

expectativas de crecimiento urbanístico a corto plazo que hacen que sean adecuados para su urbanización y posterior utilización como suelo urbano.

36.-Desarrollo

Las actuaciones en el suelo urbanizable requieren la aprobación previa de Planes Parciales que desarrollen las propuestas de las presentes Normas Subsidiarias según lo que en ellas se especifica. En tanto no se aprueben los Planes Parciales y en el supuesto de que los mismos no se realicen en los plazos indicado, estos terrenos estarán sujetos a la ordenanza de Suelo No Urbanizable que se especifique para cada zona, sector o área apta para la urbanización en la norma particular correspondiente.

Las únicas excepciones al requisito del Plan Parcial previo son la realización de obras de infraestructura o implantación de elementos determinantes del desarrollo urbano y los sistemas generales que se realicen en su caso, previa la aprobación de un Plan Especial conforme con el artículo 17.2 de la Ley del Suelo.

Con carácter excepcional podrán autorizarse usos y obras justificadas de carácter provisional que habrán de demolerse cuando así lo requiera la Administración, todo ello en los términos y condiciones previsto en el artículo 58.2 L.S. El otorgamiento de la autorización para estos usos y obras provisionales corresponde a la Comisión Provincial de Urbanismo de Almería.

El desarrollo de los Planes Parciales y antes de que pueda realizarse actividad edificatoria alguna, es obligatoria redactar el correspondiente derecho a edificar solo podrá materializarse una vez cumplidas todas las obligaciones exigidas por la Ley, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 57 del Reglamento de Gestión Urbanística en relación con los puntos 2 y 3 a) del artículo 46 del mismo Reglamento, incluso las oportunas escrituras públicas de propiedad a nombre del Ayuntamiento de los terrenos objeto de cesión voluntaria u obligatoria. Los Planes Parciales contendrán el cálculo del aprovechamiento medio del sector o área apta para la urbanización a que se refieran, a lo efectos de cesión del 10% correspondiente.

Con carácter general y en defecto de lo que señalen estas Normas en cuanto a emplazamiento, destino y cuantía de las mismas, se exigirán las cesiones mínimas establecidas en el artículo 46.3 el Reglamento de Gestión Urbanísticas, aplicándoseles para su cuantificación los baremos establecidos en el Anexo del Reglamento del Planeamiento.

37.-Ordenación temporal de las actuaciones

Se estará a lo dispuesto en estas Normas en relación a la vigencia y revisión de las mismas y del planeamiento que las desarrolle.

38.-Condiciones de edificación y uso

Se aplicarán a cada zona, sector o área apta para la urbanización las que se desprendan de la norma particular que corresponda.

39.-Condiciones para la instalación de campamentos

La instalación de campamentos de cualquier clase podrá realizarse únicamente con carácter provisional y mediante la obtención de autorización en precario de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 58.2 de la Ley del Suelo. Esta autorización deberá concederla la Comisión Provincial de Urbanismo de Almería, sin perjuicio de otras autorizaciones exigibles en virtud de legislaciones sectoriales.

El proyecto o anteproyecto deberá analizar las características de la instalación su posible impacto en el medio natural, indicando su ubicación exacta, accesos, zonas de acampada, instalaciones y servicios comunes y zonas de protección, y deberá venir acompañado de la correspondiente certificación de dotación de agua potable y autorización de vertido o de conexión a la red de saneamiento municipal.

La concesión de la autorización está condicionada a la adquisición de los siguientes compromisos con la Corporación Municipal.

La concesión de la autorización está condicionada a la adquisición de los siguientes compromisos con la Corporación Municipal:

- Reconocimiento del carácter provisional de las obras y por lo tanto de la obligación de demolerlas sin demora desde el momento en que así lo requiera el Ayuntamiento, sin que se devengue indemnización alguna por ningún concepto en favor del titular o propietario del camping.
- Establecimiento de garantía económica suficiente a juicio del Ayuntamiento para asegurar el cumplimiento de las condiciones de precariedad, dicha garantía quedará a disposición del Ayuntamiento y deberá cubrir el importe de las obras tanto de demolición como de restitución de los terrenos a su estado natural, a realizar en su caso.
- Someter el proyecto con todos los requisitos y documentación señalados, con carácter previo a la remisión a la Comisión Provincial de Urbanismo de Almería, a un periódico de información pública por el plazo de un mes, mediante inserción de anuncios en el Boletín Oficial de la Comunidad y en uno de los diarios de mayor circulación de la misma, con citación personal de los propietarios de los terrenos.

Igualmente deberá someterse dicha documentación a informe de las autoridades y organismos competentes en razón de la materia o del emplazamiento de la actividad.

La capacidad máxima del campamento no podrá superar los doscientos albergues.

40.- Normas particulares

Se acompañan a continuación ficha de cada sector, comprendiendo la ordenación, condiciones de aprovechamiento, cesiones, y módulos mínimos obligatorios y cuadro de compatibilidades.

SECTOR Nº 1. SUPERFICIE: 145 - Ha

ORDENACION: Edificación aislada y adosada y en manzana cerrada.

La edificación en manzana cerrada incluirá como mínimo el cincuenta por cien (50%) del nº total de viviendas ocupando como máximo el 15% de la superficie del sector. Si el total de las viviendas se edifican en manzana cerrada, la ocupación máxima del suelo bruto será del 25%.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Nº máximo de viviendas	1.450	viviendas
Densidad	10,00	viv. Ha
Edificabilidad total (Suelo Bruto).....	0,20	m2/m2
Nº máximo de plantas	2	Plantas

En Hotel se permite 8 plantas

CESIONES Y MODULOS MINIMOS OBLIGATORIOS

CONCEPTO	M2 SUELO
ESPACIOS LIBRES	329.000
DOCENTE (u otros equipamientos)	29.000
DEPORTIVO	19.300
SOCIAL	28.900
COMERCIAL	29.000
10% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR	
1750 PLAZAS DE APARCAMIENTO	

* Incluye el sistema general de espacios libres correspondiente a la población del sector.

- No se cuantifican los viales que serán los que resulten después de redactar el Plan Parcial aplicando la Normativa de las presentes Normas Subsidiarias.

OBSERVACIONES

- Se permitirá aparte de las 1.450 viviendas, una zona hotelera para la construcción de un hotel de aproximadamente 600 plazas.
- Se desarrollará mediante un Plan Parcial único.

SECTOR Nº 1

USO PREFERENTE: Residencial, en vivienda aislada y adosada y en manzana cerrada.

COMPATIBILIDAD	1	2	3	4	5	6
VIVIENDA COLECTIVA	X					
VIVIENDA UNIFAMILIAR	X					
HOTELERO				X		
COMERCIAL					X	
TALLERES ARTESANOS					X	
OFICINAS						X
INDUSTRIAL COMPATIBLE			X			
INDUSTRIAL NO COMPATIBLE		X				
ALMACENES			X			
SANITARIO					X	
ASISTENCIAL Y SOCIAL					X	
ESCOLAR					X	
DEPORTIVO	X					
VERDE	X					

- 1.- COMPATIBLE EN TODO CASO
- 2.- NO PERMITIDO
- 3.- PERMITIDO SOLO EN PLANTA BAJA
- 4.- PERMITIDO SOLO EN EDIFICIO EXCLUSIVO
- 5.- PERMITIDO EN PLANTA BAJA O EDIFICIO EXCLUSIVO
- 6.- PERMITIDO EN EDIFICIO EXCLUSIVO DE OTRO USO

SECTOR Nº 2. SUPERFICIE: 20,92 Ha

ORDENACION: Edificación aislada y adosada y en manzana cerrada. La edificación en manzana cerrada incluirá como mínimo el cincuenta por cien (50%) del nº total de viviendas ocupando como máximo el 10% de la superficie del Sector. Si el total de las viviendas se edifican en manzana cerrada, la ocupación máxima del suelo bruto será del 15%.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Nº máximo de viviendas	130	viviendas
Densidad	6,21	viv/Ha
Edificabilidad total (S/suelo bruto)	0,20	m2/m2
Nº máximo por planta	2	plantas

CESIONES MODULOS MINIMOS OBLIGATORIOS

CONCEPTO	M2 SUELO
ESPACIOS LIBRES	53.100
DOCENTE (u otros equipamientos)	5.000
DEPORTIVO	4.000
SOCIAL	1.100
COMERCIAL	1.200
10% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR	
175 PLAZAS DE APARCAMIENTO	

* Incluye el sistema general de espacios libres correspondiente a la población del sector.

- No se cuantifican los viales que serán los que resulten después de redactar el Plan Parcial aplicando la Normativa de las presentes Normas Subsidiarias

OBSERVACIONES

- Se desarrollará mediante un Plan Parcial único

SECTOR Nº 2

USO PREFERENTE: Residencial, en vivienda aislada y adosada en manzana cerrada

COMPATIBILIDAD	1	2	3	4	5	6
VIVIENDA COLECTIVA	X					
VIVIENDA UNIFAMILIAR	X					
HOTELERO				X		
COMERCIAL					X	
TALLERES ARTESANOS					X	
OFICINAS						X
INDUSTRIAL COMPATIBLE			X			
INDUSTRIAL NO COMPATIBLE		X				
ALMACENES			X			
SANITARIO					X	
ASISTENCIAL Y SOCIAL					X	
ESCOLAR					X	
DEPORTIVO	X					
VERDE	X					

- 1.- COMPATIBLE EN TODO CASO
- 2.- NO PERMITIDO
- 3.- PERMITIDO SOLO EN PLANTA BAJA
- 4.- PERMITIDO SOLO EN EDIFICIO EXCLUSIVO
- 5.- PERMITIDO EN PLANTA BAJA O EDIFICIO EXCLUSIVO
- 6.- PERMITIDO EN EDIFICIO EXCLUSIVO DE OTRO USO

SECTOR Nº 3. SUPERFICIE: 7,00 Ha

ORDENACION: Edificación aislada y adosada y en manzana cerrada. La edificación en manzana cerrada incluirá como mínimo el cincuenta por cien (50%) del nº total de viviendas ocupando como máximo el 10% de la superficie del Sector. Si el total de las viviendas se edifican en manzana cerrada, la ocupación máxima del suelo será 15%.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Nº máximo de viviendas	40	viviendas
Densidad	6,71	viv/Ha
Edificabilidad total (S/suelo bruto)	0,20	m2/m2
Nº máximo de plantas	2	plantas

CESIONES Y MODULOS MINIMOS OBLIGATORIOS

CONCEPTO	M2 SUELO
ESPACIOS LIBRES	7.300
DOCENTE (u otros equipamientos)	1.000
DEPORTIVO	2.000
SOCIAL	200
COMERCIAL	250
10% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR	
60 PLAZAS DE APARCAMIENTO	

* Incluye el sistema general de espacios libres correspondiente a la población del sector.

- No se cuantifican los viales que serán los que resulten después de redactar el Plan Parcial aplicando la Normativa de las presentes Normas Subsidiarias

OBSERVACIONES

Se desarrollará mediante un Plan Parcial único

SECTOR Nº 3

USO PREFERENTE: Residencial, en vivienda aislada y adosada en manzana cerrada

COMPATIBILIDAD	1	2	3	4	5	6
VIVIENDA COLECTIVA	X					
VIVIENDA UNIFAMILIAR	X					
HOTELERO				X		
COMERCIAL					X	
TALLERES ARTESANOS					X	
OFICINAS						X
INDUSTRIAL COMPATIBLE			X			
INDUSTRIAL NO COMPATIBLE		X				
ALMACENES			X			
SANITARIO					X	
ASISTENCIAL Y SOCIAL					X	
ESCOLAR					X	
DEPORTIVO	X					
VERDE	X					

- 1.- COMPATIBLE EN TODO CASO
- 2.- NO PERMITIDO

- 3.- PERMITIDO SOLO EN PLANTA BAJA
- 4.- PERMITIDO SOLO EN EDIFICIO EXCLUSIVO
- 5.- PERMITIDO EN PLANTA BAJA O EDIFICIO EXCLUSIVO
- 6.- PERMITIDO EN EDIFICIO EXCLUSIVO DE OTRO USO

SECTOR Nº 4. SUPERFICIE: 13,93 Ha

ORDENACION: Edificación en manzana cerrada.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Nº máximo de viviendas	250	viviendas
Densidad	17,95	viv./Ha.
Edificabilidad total (S/suelo bruto)	0,30	m2/m2
Nº máximo de plantas	2	Plantas

CESIONES Y MODULOS MINIMOS OBLIGATORIOS

CONCEPTO	M2 SUELO
ESPACIOS LIBRES	52.000
DOCENTE (u otros equipamientos)	7.000
DEPORTIVO	2.500
SOCIAL	1.600
COMERCIAL	1.700
10% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR	
300 PLAZAS DE APARCAMIENTO	

* Incluye el sistema general de espacios libres correspondiente a la población del sector.

- No se cuantifican los viales que serán los que resulten después de redactar el Plan Parcial aplicando la Normativa de las presentes Normas Subsidiarias.

OBSERVACIONES

-Se desarrollará mediante Plan Parcial único

SECTOR Nº 4

USO PREFERENTE: Residencial, en vivienda aislada y adosada y en manzana cerrada

COMPATIBILIDAD	1	2	3	4	5	6
VIVIENDA COLECTIVA	X					
VIVIENDA UNIFAMILIAR	X					
HOTELERO				X		
COMERCIAL					X	
TALLERES ARTESANOS					X	
OFICINAS					X	
INDUSTRIAL COMPATIBLE			X			
INDUSTRIAL NO COMPATIBLE		X				
ALMACENES			X			
SANITARIO					X	
ASISTENCIAL Y SOCIAL					X	
ESCOLAR					X	
DEPORTIVO	X					
VERDE	X					

- 1.- COMPATIBLE EN TODO CASO
- 2.- NO PERMITIDO
- 3.- PERMITIDO SOLO EN PLANTA BAJA
- 4.- PERMITIDO SOLO EN EDIFICIO EXCLUSIVO
- 5.- PERMITIDO EN PLANTA BAJA O EDIFICIO EXCLUSIVO
- 6.- PERMITIDO EN EDIFICIO EXCLUSIVO DE OTRO USO

SECTOR Nº 5. SUPERFICIE: 10,22 Ha

ORDENACION: Edificación aislada y adosada y en manzana cerrada. La edificación en manzana cerrada incluirá como mínimo el cincuenta por cien (50%) del número total de viviendas ocupando como máximo el 15% de la superficie del Sector. Si el total de las viviendas se edifican en manzana cerrada, la ocupación máxima del suelo bruto será del 25%.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Nº máximo de viviendas	130	viviendas
Densidad	12,72	vivi./Ha
Edificabilidad	0,30	m2/m2
Nº máximo de plantas	2	plantas

CESIONES Y MODULOS MINIMOS OBLIGATORIOS.

CONCEPTO	M2 SUELO
ESPACIOS LIBRES	15.000
DOCENTE (u otros equipamientos)	3.000
DEPORTIVO	2.000
SOCIAL	700
COMERCIAL	500
10% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR	
175 PLAZAS DE APARCAMIENTO	

* Incluye el sistema general de espacios libres correspondientes a la población del sector.

- No se cuantifican los viales que serán los que resulten después de redactar el Plan Parcial aplicando la Normativa de las presentes Normas Subsidiarias.

OBSERVACIONES

-Se podría desarrollar en un sólo Plan Parcial o en dos Planes Parciales

SECTOR Nº 5

USO PREFERENTE: Residencial, en vivienda aislada y adosada y en manzana cerrada

COMPATIBILIDAD	1	2	3	4	5	6
VIVIENDA COLECTIVA	X					
VIVIENDA UNIFAMILIAR	X					
HOTELERO				X		
COMERCIAL						X
TALLERES ARTESANOS						X
OFICINAS						X
INDUSTRIAL COMPATIBLE			X			
INDUSTRIAL NO COMPATIBLE		X				
ALMACENES			X			
SANITARIO						X
ASISTENCIAL Y SOCIAL						X
ESCOLAR						X
DEPORTIVO	X					
VERDE	X					

- 1.- COMPATIBLE EN TODO CASO
- 2.- NO PERMITIDO
- 3.- PERMITIDO SOLO EN PLANTA BAJA
- 4.- PERMITIDO SOLO EN EDIFICIO EXCLUSIVO
- 5.- PERMITIDO EN PLANTA BAJA O EDIFICIO EXCLUSIVO
- 6.- PERMITIDO EN EDIFICIO EXCLUSIVO DE OTRO USO

SECTOR Nº 6. SUPERFICIE: 7,30 Ha

ORDENACION:

- Edificación adosada y aislada
- En manzana cerrada, máximo 15% de la superficie del sector

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Nº máximo de viviendas	120	viviendas
Densidad	16,43	viv./Ha
Edificabilidad total (S/suelo bruto)	0,3	m2/m2
Nº máximo de plantas	2	Plantas

CESIONES Y MODULOS MINIMOS OBLIGATORIOS

CONCEPTO	M2 SUELO
ESPACIOS LIBRES	16.000
DOCENTE (u otros equipamientos)	2.000
DEPORTIVO	2.000
SOCIAL	500
COMERCIAL	600
10% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR	
150 PLAZAS DE APARCAMIENTO	

* Incluye el sistema general de espacios libres correspondiente a la población del sector.

- No se cuantifican los viales que serán los que resulten después de redactar el Plan Parcial aplicando la Normativa de las presentes Normas Subsidiarias.

OBSERVACIONES

Se desarrollará mediante Plan Parcial único

SECTOR Nº 6

USO PREFERENTE:

-Edificación adosada y aislada
-En manzana cerrada, máximo 15% de la superficie del sector

COMPATIBILIDAD	1	2	3	4	5	6
VIVIENDA COLECTIVA	X {1}					
VIVIENDA UNIFAMILIAR	X					
HOTELERO				X		
COMERCIAL						X
TALLERES ARTESANOS						X
OFICINAS						X
INDUSTRIAL COMPATIBLE			X			
INDUSTRIAL NO COMPATIBLE		X				
ALMACENES			X			
SANITARIO						X
ASISTENCIAL Y SOCIAL						X
ESCOLAR						X
DEPORTIVO	X					
VERDE	X					

- 1.- COMPATIBLE EN TODO CASO
- 2.- NO PERMITIDO
- 3.- PERMITIDO SOLO EN PLANTA BAJA
- 4.- PERMITIDO SOLO EN EDIFICIO EXCLUSIVO
- 5.- PERMITIDO EN PLANTA BAJA O EDIFICIO EXCLUSIVO
- 6.- PERMITIDO EN EDIFICIO EXCLUSIVO DE OTRO USO

(1) Con la limitación de la "ordenación" (ver página anterior)

SECTOR Nº 7. SUPERFICIE: 100 Ha

ORDENACION: Edificación aislada y adosada y en manzana cerrada. La edificación en manzana cerrada incluirá como mínimo el cincuenta por cien (50%) del nº total de viviendas ocupando como máximo el 20% de la superficie del Sector. Se el total de las viviendas se edifican en manzana cerrada, la ocupación máxima del suelo bruta será del 35%.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Nº máximo de viviendas	1.200	viviendas
Densidad	12	vivi./Ha
Edificabilidad total (S/suelo bruto)	0,25	m2/m2
Nº máximo de plantas	2	plantas

En Hotel se permiten 3 plantas

CESIONES Y MODULOS MINIMOS OBLIGATORIOS.

CONCEPTO	M2 SUELO
ESPACIOS LIBRES	270.000
DOCENTE (u otros equipamientos)	20.000
DEPORTIVOS	10.000
SOCIAL	18.000
COMERCIAL	23.000
10% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR	
1500 PLAZAS DE APARCAMIENTO	

* Incluye el sistema general de espacios libres correspondientes a la población del sector.

- No se cuantifican los viales que serán los que resulten después de redactar el Plan Parcial aplicando la Normativa de las presentes Normas Subsidiarias

OBSERVACIONES.

- Se permitirá, aparte de las 1.200 viviendas, una zona hotelera para la construcción de un hotel de aproximadamente 600 plazas.
- Se desarrollará mediante el plan Parcial único.

SECTOR Nº 7

USO PREFERENTE: Residencial, en vivienda aislada y adosada y en manzana cerrada

COMPATIBILIDAD	1	2	3	4	5	6
VIVIENDA COLECTIVA	X					
VIVIENDA UNIFAMILIAR	X					
HOTELERO				X		
COMERCIAL					X	
TALLERES ARTESANOS					X	
OFICINAS					X	
INDUSTRIAL COMPATIBLE			X			
INDUSTRIAL NO COMPATIBLE		X				
ALMACENES			X			
SANITARIO					X	
ASISTENCIAL Y SOCIAL					X	
ESCOLAR					X	
DEPORTIVO		X				
VERDE		X				

- 1.- COMPATIBLE EN TODO CASO
- 2.- NO PERMITIDO
- 3.- PERMITIDO SOLO EN PLANTA BAJA
- 4.- PERMITIDO SOLO EN EDIFICIO EXCLUSIVO
- 5.- PERMITIDO EN PLANTA BAJA O EDIFICIO EXCLUSIVO
- 6.- PERMITIDO EN EDIFICIO EXCLUSIVO DE OTRO USO

SECTOR Nº 8. SUPERFICIE: 28,7 Ha

ORDENACION: Edificación aislada y adosada y en manzana cerrada. La edificación en manzana cerrada incluirá como mínimo el cincuenta por cien (50%) del nº total de viviendas ocupando como máximo el 20% de la superficie del Sector. Si el total de las viviendas se edifican en manzana cerrada, la ocupación máxima del suelo bruta será del 35%.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Nº máximo de viviendas	345	viviendas
Densidad	12	viv./Ha
Edificabilidad total (S/suelo bruto)	0,25	m2/m2
Nº máximo de plantas	2	plantas

CESIONES Y MODULOS MINIMOS OBLIGATORIOS

CONCEPTO	M2 SUELO
ESPACIOS LIBRES	65.000
DOCENTES (u otros equipamientos)	10.000
DEPORTIVO	3.500
SOCIAL	3.500
COMERCIAL	4.000
10% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR	
350 PLAZAS DE APARCAMIENTO	

* Incluye el sistema general de espacios libres correspondiente a la población del sector.

- No se cuantifican los viales que serán los que resulten después de redactar el Plan Parcial aplicando la Normativa de las presentes Normas Subsidiarias.

OBSERVACION.

-Se desarrollarán mediante un Plan Parcial único.

SECTOR Nº 87

USO PREFERENTE: Residencial, en vivienda aislada y adosada y en manzana cerrada

COMPATIBILIDAD	1	2	3	4	5	6
VIVIENDA COLECTIVA	X					
VIVIENDA UNIFAMILIAR	X					
HOTELERO				X		
COMERCIAL					X	
TALLERES ARTESANOS					X	
OFICINAS					X	
INDUSTRIAL COMPATIBLE			X			
INDUSTRIAL NO COMPATIBLE		X				
ALMACENES			X			
SANITARIO					X	
ASISTENCIAL Y SOCIAL					X	
ESCOLAR					X	
DEPORTIVO		X				
VERDE		X				

- 1.- COMPATIBLE EN TODO CASO
- 2.- NO PERMITIDO
- 3.- PERMITIDO SOLO EN PLANTA BAJA
- 4.- PERMITIDO SOLO EN EDIFICIO EXCLUSIVO
- 5.- PERMITIDO EN PLANTA BAJA O EDIFICIO EXCLUSIVO
- 6.- PERMITIDO EN EDIFICIO EXCLUSIVO DE OTRO USO

SECTOR Nº 9. SUPERFICIE: 19,32

ORDENACION:

- Edificación adosada y aislada
- En manzana cerrada, máximo 15% de la superficie del sector

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Nº máximo de viviendas.....	85	viviendas
Densidad	4,40	viv./Ha.
Edificabilidad total (S/suelo bruto)	0,2	m2/m2
Nº máximo de plantas	2	Plantas

CESIONES Y MODULOS MINIMOS OBLIGATORIOS

CONCEPTO	M2 SUELO
ESPACIOS LIBRES	26.500
DOCENTE (u otros equipamientos)	2.000
DEPORTIVO	---
SOCIAL	1.000
COMERCIAL	1.000
10 % DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR	
100 PLAZAS DE APARCAMIENTO	

* Incluye el sistema general de espacios libres correspondientes a la población del sector.

- No se cuantifican los viales que serán los que resulten después de redactar el Plan Parcial aplicando la Normativa de las presentes Normas Subsidiarias.

OBSERVACIONES.

- Se podrá desarrollar mediante un Plan Parcial único, o dos Planes Parciales

SECTOR Nº 9

USO PREFERENTE:

- Edificación adosada y aislada
- En manzana cerrada, máximo 15% de la superficie del sector.-

COMPATIBILIDAD	1	2	3	4	5	6
VIVIENDA COLECTIVA	X(1)					
VIVIENDA UNIFAMILIAR	X					
HOTELERO				X		
COMERCIAL					X	
TALLERES ARTESANOS					X	
OFICINAS					X	
INDUSTRIAL COMPATIBLE			X			
INDUSTRIAL NO COMPATIBLE		X				
ALMACENES			X			
SANITARIO					X	
ASISTENCIAL Y SOCIAL					X	
ESCOLAR					X	
DEPORTIVO		X				
VERDE		X				

- 1.- COMPATIBLE EN TODO CASO
- 2.- NO PERMITIDO
- 3.- PERMITIDO SOLO EN PLANTA BAJA
- 4.- PERMITIDO SOLO EN EDIFICIO EXCLUSIVO
- 5.- PERMITIDO EN PLANTA BAJA O EDIFICIO EXCLUSIVO
- 6.- PERMITIDO EN EDIFICIO EXCLUSIVO DE OTRO USO

(1) Con la limitación de la "ordenación" (Ver página anterior)

SECTOR Nº 10. SUPERFICIE: 26,40

ORDENACION: Edificación aislada y adosada y en manzana cerrada. La edificación en manzana cerrada, incluirá como mínimo el cincuenta por cien (50%) del número total de viviendas, ocupando como máximo el 15% de la superficie del Sector. Si el total de las viviendas se edifican en manzana cerrada, la ocupación máxima del suelo bruto será del 25%.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Nº máximo de viviendas.....	310	viviendas
Densidad	11,74	viv/Ha
Edificabilidad total (S/suelo bruto).....	0,30	m2/m2
Nº máximo de plantas	2	Plantas

CESIONES Y MODULOS MINIMOS OBLIGATORIOS

CONCEPTO	M2 SUELO
ESPACIOS LIBRES	62.000
DOCENTE (u otros equipamientos)	3.500
DEPORTIVO	3.000
SOCIAL	3.000
COMERCIAL	3.000
10% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR	
375 PLAZAS DE APARCAMIENTO	

* Incluye el sistema genral de espacios libres correspondientes a la población del sector.

- No se cuantifican los viales que serán los que resulten después de redactar el Plan Parcial aplicando la Normativa de las presentes Normas Subsidiarias.

OBSERVACIONES

- Se desarrollará mediante un Plan Parcial único

SECTOR Nº 10

USO PREFERENTE: Residencial en vivienda aislada y adosada en manzana cerrada.

COMPATIBILIDAD	1	2	3	4	5	6
VIVIENDA COLECTIVA	X					
VIVIENDA UNIFAMILIAR	X					
HOTELERO				X		
COMERCIAL					X	
TALLERES ARTESANOS					X	
OFICINAS					X	
INDUSTRIAL COMPATIBLE			X			
INDUSTRIAL NO COMPATIBLE		X				
ALMACENES			X			
SANITARIO					X	
ASISTENCIAL Y SOCIAL					X	
ESCOLAR					X	
DEPORTIVO		X				
VERDE		X				

- 1.- COMPATIBLE EN TODO CASO
- 2.- NO PERMITIDO
- 3.- PERMITIDO SOLO EN PLANTA BAJA
- 4.- PERMITIDO SOLO EN EDIFICIO EXCLUSIVO
- 5.- PERMITIDO EN PLANTA BAJA O EDIFICIO EXCLUSIVO
- 6.- PERMITIDO EN EDIFICIO EXCLUSIVO DE OTRO USO

SECTOR Nº 11. SUPERFICIE: 23,3 Ha

ORDENACION: Edificación aislada y adosada y en manzana cerrada. La edificación en manzana cerrada incluirá como mínimo el cincuenta por cien (50%) del Nº total de viviendas, ocupando como máximo el quince por cien (15%) de la superficie del Sector. Si el total de las viviendas se edifican en manzana cerrada, la ocupación máxima del suelo bruto será del 25%.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Nº máximo de viviendas	172	viviendas
Densidad	12	viv/7Ha
Edificabilidad total (S/suelo bruto)	0,25	m2/m2
Nº máximo de plantas	2	plantas

CESIONES Y MODULOS MINIMOS OBLIGATORIOS

CONCEPTO	M2 SUELO
ESPACIOS LIBRES	32.000
DOCENTE (u otro equipamientos)	3.200
DEPORTIVO	2.000
SOCIAL	2.000
COMERCIAL	2.000
10% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR	
200 PLAZAS DE APARCAMIENTO	

* Incluye el sistema general de espacios libres correspondiente a la población del sector.

- No se cuantifican los viales que serán los que resulten después de redactar el Plan Parcial aplicando la Normativa de las presentes Normas Subsidiarias.

OBSERVACIONES

- Se podrá desarrollar mediante Planes Parciales de superficie mínima 7 Ha.

SECTOR Nº 11

USO PREFERENTE: Residencial en vivienda aislada y adosada en manzana cerrada.

COMPATIBILIDAD	1	2	3	4	5	6
VIVIENDA COLECTIVA	X(1)					
VIVIENDA UNIFAMILIAR	X					
HOTELERO				X		
COMERCIAL						X
TALLERES ARTESANOS						X
OFICINAS						X
INDUSTRIAL COMPATIBLE			X			
INDUSTRIAL NO COMPATIBLE		X				
ALMACENES			X			
SANITARIO						X
ASISTENCIAL Y SOCIAL						X
ESCOLAR						X
DEPORTIVO		X				
VERDE		X				

- 1.- COMPATIBLE EN TODO CASO
- 2.- NO PERMITIDO
- 3.- PERMITIDO SOLO EN PLANTA BAJA
- 4.- PERMITIDO SOLO EN EDIFICIO EXCLUSIVO
- 5.- PERMITIDO EN PLANTA BAJA O EDIFICIO EXCLUSIVO
- 6.- PERMITIDO EN EDIFICIO EXCLUSIVO DE OTRO USO

(1) Con la limitación de la "ordenación" (ver página anterior)

SECTOR 12. SUPERFICIE 32,2 Ha.

ORDENACION:

- Edificación adosada y aislada
- En manzana cerrada, máximo 20% de la superficie del sector

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Nº máximo de viviendas	644	viviendas
Densidad	20	viv/ Ha.
Edificabilidad total (S/suelo bruto)	0,60	m2/m2
Nº máximo de plantas	2	plantas

CESIONES Y MODULOS MINIMOS OBLIGATORIOS

CONCEPTO	M2 SUELO
ESPACIOS LIBRES	65.000
DOCENTE (u otros equipamientos)	10.000
DEPORTIVO	4.000
SOCIAL	6.000
COMERCIAL	5.000
10% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR	
800 PLAZAS DE APARCAMIENTOS	

* Incluye el sistema general de espacios libres correspondiente a la población del Sector.

- No se cuantifican los viales que serán los que resulten después de redactar el Plan Parcial aplicando la Normativa de las presentes Normas.

OBSERVACIONES

- Se podrá desarrollar mediante Planes Parciales de superficie mínima 5 Ha.

SECTOR Nº 12

USO PREFERENTE:

- Edificación adosada y aislada
- En manzana cerrada máximo 20% de la superficie del sector.

COMPATIBILIDAD	1	2	3	4	5	6
VIVIENDA COLECTIVA	X(1)					
VIVIENDA UNIFAMILIAR	X					
HOTELERO				X		
COMERCIAL					X	
TALLERES ARTESANOS					X	
OFICINAS					X	
INDUSTRIAL COMPATIBLE			X			
INDUSTRIAL NO COMPATIBLE		X				
ALMACENES			X			
SANITARIO					X	
ASISTENCIAL Y SOCIAL					X	
ESCOLAR					X	
DEPORTIVO		X				
VERDE		X				

- 1.- COMPATIBLE EN TODO CASO
- 2.- NO PERMITIDO
- 3.- PERMITIDO SOLO EN PLANTA BAJA
- 4.- PERMITIDO SOLO EN EDIFICIO EXCLUSIVO
- 5.- PERMITIDO EN PLANTA BAJA O EDIFICIO EXCLUSIVO
- 6.- PERMITIDO EN EDIFICIO EXCLUSIVO DE OTRO USO

(1) Con la limitación de la "ordenación" (ver página anterior)

SECTOR 13. Superficie 20.25 Ha.

ORDENACION

Edificación Aislada

CONDICIONES DE EDIFICACION

- a) Índice de edificabilidad bruta 0,10 m²/m²
- b) Altura máxima: La edificación no superará los 7 metros - 2 plantas.
- c) Ocupación máxima: 70% de cada parcela neta, incluyendo la edificación complementaria.
- d) Retranqueos: mínimo de 5 metros
- e) Los espacios libre perimetrales podrán ocuparse con:
 - Jardines
 - Estacionamiento de vehículos, que podrán cubrirse pero no cerrarse la altura máxima de los setos y vallas opacas será de 1 metro.

CESIONES MINIMAS

Las indicadas en el Anexo de Reglamento de Planeamiento.

SECTOR Nº 13

USO PREFERENTE: SERVICIOS

COMPATIBILIDAD	1	2	3	4	5	6
VIVIENDA COLECTIVA		X				
VIVIENDA UNIFAMILIAR		X				
HOTELERO		X				
COMERCIAL		X				
TALLERES ARTESANOS		X				
OFICINAS		X				
INDUSTRIAL COMPATIBLE				X		
INDUSTRIAL NO COMPATIBLE			X			
ALMACENES				X		X
SANITARIO				X		X
ASISTENCIAL Y SOCIAL				X		X
ESCOLAR				X		X
DEPORTIVO		X				
VERDE		X				

- 1.- COMPATIBLE EN TODO CASO
- 2.- NO PERMITIDO
- 3.- PERMITIDO SOLO EN PLANTA BAJA
- 4.- PERMITIDO SOLO EN EDIFICIO EXCLUSIVO
- 5.- PERMITIDO EN PLANTA BAJA O EDIFICIO EXCLUSIVO
- 6.- PERMITIDO EN EDIFICIO EXCLUSIVO DE OTRO USO

SECTOR Nº 14. SUPERFICIE 5.26 Ha

ORDENACION

- Edificación adosada y aislada
- En manzana cerrada, máximo 15% de la superficie del sector.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Nº máximo de viviendas	30	viviendas
Densidad	5,7	viv/Ha
Edificabilidad total (S/Suelo bruto)	0,20	m ² /m ²
Nº máximo de plantas	2	plantas

CESIONES Y MODULOS MINIMOS OBLIGATORIOS

CONCEPTO	M2 SUELO
ESPACIOS LIBRES	5.250
DOCENTE (u otros equipamientos)	2.000
DEPORTIVO	2.260
SOCIAL	1.000
COMERCIAL
10% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR	
40 PLAZAS DE APARCAMIENTO	

* Incluye el sistema general de espacios libres correspondientes a la población del sector.

- No se cuantifican los viales que resulten después de redactar el Plan Parcial aplicando la Normativa de las presentes Normas Subsidiarias.

OBSERVACIONES

SECTOR Nº 14

USO PREFERENTE:

- Edificación adosada y aislada
- En manzana cerrada, máximo 15% de la superficie del sector

COMPATIBILIDAD	1	2	3	4	5	6
VIVIENDA COLECTIVA	X(1)					
VIVIENDA UNIFAMILIAR	X					
HOTELERO				X		
COMERCIAL						X
TALLERES ARTESANOS						X
OFICINAS						X
INDUSTRIAL COMPATIBLE			X			
INDUSTRIAL NO COMPATIBLE		X				
ALMACENES			X			
SANITARIO						X
ASISTENCIAL Y SOCIAL						X
ESCOLAR						X
DEPORTIVO		X				
VERDE		X				

- 1.- COMPATIBLE EN TODO CASO
- 2.- NO PERMITIDO
- 3.- PERMITIDO SOLO EN PLANTA BAJA
- 4.- PERMITIDO SOLO EN EDIFICIO EXCLUSIVO
- 5.- PERMITIDO EN PLANTA BAJA O EDIFICIO EXCLUSIVO
- 6.- PERMITIDO EN EDIFICIO EXCLUSIVO DE OTRO USO

(1) Con la limitación de la "ordenación" (ver página anterior)

SECTOR Nº 15. SUPERFICIE 8.2 Ha

ORDENACION: Edificación aislada y adosada y en manzana cerrada. La ordenación en manzana cerrada incluirán como mínimo el 50% del nº 1 de viviendas, ocupando como máximo el 15% de la superficie del sector. Si el total de las viviendas se edifican en manzana cerrada, la ocupación máxima del suelo bruto será del 25%.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Nº máximo de viviendas	98	vivienda:
Densidad	12	viv/ ha.
Edificabilidad total (S/suelo bruto)	0,25	m ² /m ²
Nº máximo de plantas	2	Plantas

CESIONES Y MODULOS MINIMOS OBLIGATORIOS

CONCEPTO	M2 SUELO
ESPACIOS LIBRES	15.000
DOCENTE (u otros equipamientos)
DEPORTIVO	9.000 (1)
SOCIAL
COMERCIAL	1.000
10% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR	
120 PLAZAS DE APARCAMIENTO	

* Incluye el sistema general de espacios libres correspondiente a la población del sector.

- No se cuantifica los viales que serán los que resulten después de redactar el Plan Parcial aplicando la Norma Subsidiarias.

OBSERVACIONES

(1) Corresponde al actual campo de fútbol.

SECTOR Nº 15

USO PREFERENTE:

-Residencial, en vivienda aislada y adosada en manzana cerrada.

COMPATIBILIDAD	1	2	3	4	5	6
VIVIENDA COLECTIVA	X(1)					
VIVIENDA UNIFAMILIAR	X					
HOTELERO				X		
COMERCIAL					X	
TALLERES ARTESANOS					X	
OFICINAS					X	
INDUSTRIAL COMPATIBLE			X			
INDUSTRIAL NO COMPATIBLE		X				
ALMACENES			X			
SANITARIO					X	
ASISTENCIAL Y SOCIAL					X	
ESCOLAR					X	
DEPORTIVO	X					
VERDE	X					

- 1.- COMPATIBLE EN TODO CASO
- 2.- NO PERMITIDO
- 3.- PERMITIDO SOLO EN PLANTA BAJA
- 4.- PERMITIDO SOLO EN EDIFICIO EXCLUSIVO
- 5.- PERMITIDO EN PLANTA BAJA O EDIFICIO EXCLUSIVO
- 6.- PERMITIDO EN EDIFICIO EXCLUSIVO DE OTRO USO

(1) Con la limitación de la "ordenación" (ver página anterior).

SUELO NO URBANIZABLE

41.- Definición

El Suelo No Urbanizable es el no clasificado como urbano ni como urbanizable, en las presentes Normas Subsidiarias se subdivide en las siguientes zonas de ordenanzas homogéneas:

- NU-1 Zonas de especial protección:
 - NU-1.a Ecológica, forestal, paisajística
 - NU-1.b Cauces y Costas
 - NU-1.c De infraestructuras
 - NU-1.d Arqueológicos
- NU-2 Regadío y cultivos forzados
- NU-3 Secano y Pastizal
- NU-4 Núcleos de población existente
- NU-5 sistemas generales

En estas zonas se tenderá a restringir las construcciones, obras e instalaciones de todo tipo, cuidando especialmente el cumplimiento de las normas de protección ambiental, y se limitará la edificación con el fin de impedir la formación de nuevos núcleos de población.

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 85 de la Ley del Suelo, se entenderá que no existe posibilidad de formación de nuevos núcleos de población cuando se cumplan las condiciones de edificación que se establecen en las presentes normas urbanísticas.

42. Concepto de Núcleo de Población.

A los efectos de lo dispuesto en los artículos 81 y 86 de la Ley del Suelo y con la excepción de la Norma particular referente a la Zona NU-4 se entenderá que existe posibilidad de formación de un nuevo núcleo de población cuando dé alguna de las circunstancias siguientes:

- 1.- Que existan más de cuatro (4) edificaciones de vivienda unifamiliar contiguas o próximas, que formen calles, plazas o cualquier espacio de uso público y dependan de algún servicio urbano. Se entenderá que las edificaciones son contiguas o próximas cuando la distancia entre sus parámetros exteriores o cerramientos de parcela sea menor o igual a 50 metros.
- 2.- Que la densidad existente sea igual o superior a diez (10) viviendas por hectárea, o cuando en un círculo de 300 metros de diámetro queden inscritas diez o más vivienda, en el supuesto de edificación diseminada.
- 3.- Cuando, aunque no existan otras edificaciones, se hayan realizado movimientos de tierra o apertura de caminos o calles que permitan disponer la existencia de una parcelación urbanística ilegal, mientras que no se hayan vuelto los terrenos a su estado natural.

En el caso particular de la Norma NU-4, que se aplicará a los núcleos de población actualmente existentes, se establecen por definición que en estas zonas no existe posibilidad de formación de nuevos núcleos, sino únicamente de ampliación limitada de los ya establecidos y recogidos como tales. En los planos de ordenación se indica la situación dentro del término municipal de los núcleos actuales.

43.- Actuaciones programadas

Se trata de actuaciones aisladas que acometerá el Ayuntamiento según sus programas municipales en materia de gestión urbanística, para la adquisición de terrenos con destino a la formación del Patrimonio Municipal del Suelo y para la ejecución de obras, puestas en uso o mantenimiento de los Sistemas Generales.

44.- Normas de edificación

44.1.- Norma particular de la Zona NU-1 de especial protección

44.1.1. NU-1.a Protección ecológica, forestal, paisajística.

Definición: Las áreas ecológicas, forestal o paisajísticas que requieren protección especial son las indicadas como tales en los planos de ordenación de las presentes Normas Subsidiarias.

Usos autorizados:

a) Los derivados de los aprovechamientos forestales o agrícolas, incluyendo aquellas construcciones que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca en que se asienten y se ajusten, en su caso, a los Planes y Normas del Ministerio de Agricultura. Serán también admisibles las construcciones necesarias para la conservación y el mantenimiento de las áreas forestales, como torres de vigía, pequeños almacenes y vivienda de guarda forestal.

Se autoriza asimismo los usos auxiliares de estos aprovechamientos que no impliquen edificación permanente, así como la rehabilitación de edificios existentes con más de diez años de antigüedad.

b) Los usos temporales o permanentes vinculados a una obra pública, incluyendo aquellas construcciones que guardan relación directa con la ejecución, la conservación o el entretenimiento y/o servicio de una obra pública, entendiéndose que debe existir siempre una vinculación directa y funcional de la edificación que se pretenda construir con la obra pública correspondiente. El carácter temporal, en su caso, constará en la Licencia que expida el Ayuntamiento.

c) Los de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse necesariamente en el medio rural. El establecimiento de albergues e instalaciones o edificios dedicados a la enseñanza se autorizará únicamente con carácter excepcional, siempre que estén especialmente relacionados con la protección de la naturaleza.

En todo caso, las actuaciones sujetas a licencia urbanística que con arreglo a los apartados a), b) y c) anteriores se realicen en esta Zona deberán ser previamente aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo de Almería, según el procedimiento descrito en el artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Usos prohibidos:

Todos los no autorizados expresamente en los párrafos anteriores. Quedan por tanto prohibidas las explotaciones ganaderas con instalaciones permanentes, industrias, instalaciones deportivas y viviendas, etc., así como los avisos y anuncios publicitarios, y la inscripción de señales en árboles y edificios existentes, rocas y terrenos, con excepción de aquellos rótulos que sirvan de orientación o guía a los visitantes, previamente autorizados por el Organismo administrativo competente.

Queda asimismo prohibida la corta del arbolado fuera de las explotaciones forestales que se realicen de acuerdo con planes debidamente aprobados por la administración competente.

Usos Existentes:

Los edificios e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación inicial de estas Normas quedan reconocidos y admitidos por las mismas, por lo que no les será de aplicación lo previsto en los artículos 60 y 61 de la Ley del Suelo.

Condiciones de edificación

- a) Parcela mínima: 200.000 m²
- b) Ocupación máxima: 0,2% de la superficie neta de la parcela.
- c) Altura y máximo número de plantas. Excepcionalmente, podrá superarse el límite de altura en función del uso de la edificación y siempre que se justifique adecuadamente.
- d) Separación mínima de linderos: 50 metros.
- e) Separación mínima entre edificios: 100 metros. Esta norma no se aplicará en el caso que un solo edificio esté dividido en dependencias agrupadas, pareadas o aisladas utilizando espacios comunes. En el caso de edificios independientes y entre edificios de parcelas vecinas, la separación mínima será la indicada.
- f) En el caso de rehabilitación de edificios no se aplicará ninguna de las limitaciones anteriores, pudiendo autorizarse una ampliación máxima del 10% sobre la superficie construida de los mismos. La existencia, edad, y características de los edificios existentes se justificará previamente mediante certificado técnico y acta notarial de presencia.

44.1.2 NU-1.b Cauces y Costas

Ámbito:

En los cauces, las zonas afectadas por los mismos (ríos y ramblas), cuya delimitación está marcada en los planos de ordenación.

Asimismo se considerarán los que sin estar marcados son cauces públicos. Todo ello de acuerdo con la vigente Ley de Aguas. En las costas la zona delimitada en los planos de ordenación, con el nombre de «Plan Especial del frente Costero».

Usos autorizados y prohibidos y condiciones de edificación:

En los cauces no se admite uso ni edificación algunos.

En la costa, se estará a lo establecido en el «Plan Especial del Frente Costero de Mojácar, actualmente en tramitación.

En tanto se apruebe este Plan Especial, podrán autorizarse los usos de temporada contemplados en la vigente Ley de Costas y su Reglamento.

44.1.3.- NU-1.c De infraestructuras

Definición:

Son las áreas que resultan afectadas por la infraestructuras viarias, hidráulicas, energéticas, etc. existentes y futuras, se hallen o no previstas en las presentes Normas Subsidiarias.

Usos autorizados, usos prohibidos y condiciones de edificación:

Se aplicará la norma particular más restrictiva de las zonas de NU contiguas, o, en su caso, del sector de urbanizable en que estén insertas, con las limitaciones previstas en las Normas de Protección ambiental de este documento.

44.1.4 NU-1.d Arqueológicos

Definición:

Son las áreas incluidas en el precatálogo del Patrimonio Arqueológico de la Provincia de Almería y las delimitadas en los planos de ordenación de estas Normas Subsidiarias. Asimismo serán de aplicación las previsiones recogidas en esta norma a cualesquiera suelos en los que se descubra la existencia de yacimientos arqueológicos, desde el momento en que se realice dicho descubrimiento.

Tipología de yacimientos arqueológicos

Tipos y números de referencia del Precatálogo del Patrimonio Arqueológico de la Provincia. Dicho nº aparece en los planos de ordenación al lado del símbolo que indica la tipología del yacimiento.

Tipo 1.- Yacimiento arqueológico monumental del primer grado, declarado Monumento Histórico-Artístico de carácter Nacional, por Decreto-Ley. Nombre del Yacimiento: Belmonte (5).

Tipo 2.- Yacimiento arqueológico monumental de segundo grado sin declaración legal expresa, aunque si recomendada la de Monumento Histórico-Artístico (Vendrá a coincidir con el Monumento Histórico-Artístico de carácter regional). Nombre de los Yacimientos: Mojácar la Vieja (12), La Rumina (17), Barranco la Ciudad o las Alparatas (18), Castillo de Macenas (19) y Castillo Jesús de Nazareno (21).

Tipo 3.- Yacimiento arqueológico de tercer grado, sin declaración legal expresa, aunque si recomendada la de zona o yacimiento Arqueológico (Vendría a coincidir con el Monumento Histórico Artístico de carácter provincial). Nombre de los Yacimientos: Loma del Faz (1), Cabezo Aguilar (2), Caldero de Mojácar (3), Barranco Micar (4), Cerro Cuatillas (13) y Raja de Ortega (23).

Tipo 4.- Yacimiento arqueológico de cuarto grado, sin declaración legal expresa, aunque si recomendada la de zona o yacimiento arqueológico. (Vendría a coincidir con el Monumento Histórico-Artístico de carácter local). Nombre de los Yacimientos Barranco Pu (6), El Picacho (7), Llano Manzano (14), Loma del Campo (15) y Atalaya del Peñon del Diable (20).

Tipo 5.- Yacimiento arqueológico de quinto grado, detectado en superficie con indicios o indicadores arqueológicos que permiten suponer la existencia de restos enterrados y ocultos. Nombre de los Yacimientos: Cuevas de Morales (8), Cabeza Largo (9), Iglesia Fortaleza (10), Castillo (11), Torre de Los Escobetos (16), La Quinta (22) y la Atalaya (24).

Normas generales:

1.- En los suelos en que existan yacimientos arqueológicos al descubierto y catalogados (tipos 1, 2, 3, 4), se prohíbe toda actividad constructiva, urbanizadora o extractiva.

2.- En los suelos en que existan yacimientos arqueológicos detectados en superficie con indicios o indicadores arqueológicos que permitan suponer la existencia de restos enterrados y ocultos (tipo 5), las actuaciones constructivas, urbanizadoras y extractivas estarán condicionadas a la investigación previa con resultados negativos. En el caso de que dicho informe arqueológico resulte negativo pasará a aplicarse la norma particular más restrictiva de las zonas de NU contiguas, y en su caso del sector urbanizable en que estén insertas.

3.- En los suelos que no cuenten con yacimientos arqueológicos detectados, tan pronto se descubra su existencia se deberá ordenar por la Corporación Local o Provincial la inmediata paralización de las obras con arreglo a las medidas de protección que establece la vigente Ley de Excavaciones Arqueológicas.

44.1.5.- Norma particular de la Zona **NU-2**, regadío y cultivos forzados.

Definición:

Tendrán la consideración de regadío aquellas parcelas que sean expresamente reconocidas como tales en aplicación de la legislación agraria y figuren dentro de los límites de las zonas delimitadas en los planos de ordenación de las presentes Normas Subsidiarias. La modificación de los límites de dichas zonas tendrá necesariamente la consideración, de revisión del planeamiento, debiendo tramitarse con arreglo al mismo procedimiento seguido para la aprobación de estas Normas.

Usos autorizados

a) Los derivados de explotación agrícola o ganadera, autorizándose por lo tanto, únicamente las construcciones que guarden relación directa con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten a los Planes y Normas aprobados por la Consejería de Agricultura y Pesca.

b) Los vinculados directa y funcionalmente con la construcción, explotación, entretenimiento y/o servicio de obras públicas.

c) Los de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse necesariamente en el medio rural. En estos casos deberá seguirse el procedimiento establecido en el artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística: aprobación previa por la Comisión Provincial de Urbanismo de Almería, información pública durante 15 días en la capital de la provincia, comunicación al Ayuntamiento y concesión por éste de la oportuna licencia urbanística.

d) Residencial, edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar, siempre que no exista riesgo de formación de nuevo núcleo de población con arreglo a lo establecido en estas Normas y se obtenga la preceptiva autorización de la Comisión provincial de Urbanismo de Almería, con arreglo a lo establecido en el artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Usos prohibidos

Los que resulten incompatibles con la conservación del carácter rural de la zona.

Usos existentes:

No se considerarán fuera de ordenación, los usos existentes con anterioridad a la aprobación inicial de estas Normas Subsidiarias, por lo que no les será de aplicación lo dispuesto en los artículos 60 y 61 de la ley del Suelo.

Condiciones de edificación:

a) Parcela mínima: 5.000 m²
 b) Ocupación máxima: 2% de la superficie neta de la parcela.
 c) Altura y máximo número de plantas: la edificación no superará los 7 metros 2 plantas.

d) Separación mínima a linderos. 10 metros

e) Separación mínima entre edificios: 50 metros. Esta norma no se aplicará en el caso de que un solo edificio esté dividido en dependencias agrupadas, pareadas o aisladas utilizando espacios comunes. En el caso de edificios independientes y entre edificios de parcelas vecinas, la separación mínima será la indicada.

44.1.6.- Norma particular de la Zona **NU-3**, Secano y pastizal

Definición:

La calificación de secano se hará por exclusión del resto de las zonas del NU, incluyéndose, por lo tanto todos aquellos terrenos que, independientemente de su forma de explotación, no se hallen clasificados como regadío por la Consejería de Agricultura y Pesca o que no obtengan el certificado correspondiente, y los que se rijan con pozos particulares.

La alteración de los límites establecidos para esta zona en los Planos de Ordenación tendrá la consideración de revisión del planeamiento, debiéndose someter por lo tanto a los mismos trámites seguidos para la aprobación de las presentes Normas Subsidiarias.

Usos autorizados

a) Los derivados de explotación agrícola o ganadera, autorizándose, por lo tanto, únicamente las construcciones que guarden relación directa con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten a los Planes y Normas aprobados por la Consejería de Agricultura y Pesca.

b) Los vinculados directa y funcionalmente con la construcción, explotación, entretenimiento y/o servicio de obras públicas.

c) Los de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse necesariamente en el medio rural. En estos casos deberá seguirse el procedimiento establecido en el artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística: aprobación previa por la Comisión Provincial de Urbanismo de Almería, información pública durante 15 días en la capital de la provincia, comunicación al Ayuntamiento y concesión por éste de la oportuna licencia urbanística.

En este epígrafe se consideran los campings.

d) Residencial, edificios aislados destinados a vivienda familiar siempre que no exista riesgo de formación de nuevo núcleo de población con arreglo a lo establecido en estas Normas y se obtenga la preceptiva autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo de Almería con arreglo a lo establecido en el artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Usos prohibidos

Los que resulten incompatibles con la conservación del carácter rural de la zona.

Usos existentes

No se considerarán fuera de ordenación, los usos existentes con anterioridad a la aprobación inicial de estas Normas Subsidiarias, por lo que no les será de aplicación lo dispuesto en los artículos 60 y 61 de la Ley del Suelo.

Condiciones de edificación:

a) Parcela mínima: 20.000 m²
 b) Ocupación máxima: 2% de la superficie neta de la parcela.
 c) Altura y máximo número de plantas: La edificación no superará los 7 metros 2 plantas.

d) Separación mínima a linderos: 10 metros

e) Separación mínima entre edificios: 75 metros, excepto en caso de que un solo edificio este dividido en dependencias agrupadas, pareadas o aisladas utilizando espacios comunes. En el caso de edificios independientes y entre edificios de parcelas vecinas, la separación mínima será la indicada.

44.1.7.- Norma particular de la zona **NU-4**, núcleos de población existentes.

Definición

Incluye esta zona los núcleos actualmente existentes y los terrenos, necesarios para pequeñas ampliaciones de los mismos, tal como aparecen delimitados en los planos de ordenación que forman parte de estas Normas Subsidiarias.

Usos autorizados y compatibles

En los terrenos incluidos dentro de esta zona podrán autorizarse los usos que se indican en la siguiente tabla.

USO PREFERENTE: VIVIENDA UNIFAMILIAR

COMPATIBILIDAD	1	2	3	4	5	6
VIVIENDA COLECTIVA		X				
VIVIENDA UNIFAMILIAR	X					
HOTELERO		X				
COMERCIAL			X			
TALLERES ARTESANOS			X			
OFICINAS			X			
INDUSTRIAL COMPATIBLE			X			
INDUSTRIAL NO COMPATIBLE		X				
ALMACENES			X			
SANITARIO					X	
ASISTENCIAL Y SOCIAL					X	
ESCOLAR					X	
DEPORTIVO	X					
VERDE	X					

- 1.- COMPATIBLE EN TODO CASO
- 2.- NO PERMITIDO
- 3.- PERMITIDO SOLO EN PLANTA BAJA
- 4.- PERMITIDO SOLO EN EDIFICIO EXCLUSIVO
- 5.- PERMITIDO EN PLANTA BAJA O EDIFICIO EXCLUSIVO
- 6.- PERMITIDO EN EDIFICIO EXCLUSIVO DE OTRO USO

Ordenación

Edificación aislada o adosada con ocupación parcial de parcela y tratamiento de parámetros exteriores como fachadas.

Condiciones de edificación

a) Parcela edificable: la que cumpla simultáneamente a las tres condiciones siguientes:

- Superficie mínima 60 m²
- Fachada mínima 4,50 metros
- Separación máxima de cualquier edificio existente en el núcleo de población, 50 metros, medida como distancia entre los parámetros de fachada del edificio más próximo existente en el núcleo de población, y los parámetros de fachada del edificio a construir o sus cerramientos de parcela.

b) Ocupación máxima: 100%

c) Altura y máximo número de plantas: la Edificación no superará los 7 metros 2 plantas.

44.1.8.- Norma particular de la zona NU-5, sistemas generales

Definición:

Se trata de las áreas en las que deban ubicarse equipos o sistemas generales del Municipio.

Usos autorizados y compatibilidades:

En esta zona podrán autorizarse los usos indicados en la tabla siguiente, siempre que sean promovidos por la Administración actuante. Excepcionalmente podrá autorizarse la implantación de campamentos de turismo con carácter provisional.

USO PREFERENTE: EQUIPOS O SISTEMAS GENERALES DEL MUNICIPIO

COMPATIBILIDAD	1	2	3	4	5	6
VIVIENDA COLECTIVA		X				
VIVIENDA UNIFAMILIAR						X
HOTELERO		X				
COMERCIAL		X				
TALLERES ARTESANOS		X				
OFICINAS		X				
INDUSTRIAL COMPATIBLE					X	
INDUSTRIAL NO COMPATIBLE		X				
ALMACENES					X	
SANITARIO						X
ASISTENCIAL Y SOCIAL						X
ESCOLAR			X			
DEPORTIVO		X				
VERDE		X				

- 1.- COMPATIBLE EN TODO CASO
- 2.- NO PERMITIDO
- 3.- PERMITIDO SOLO EN PLANTA BAJA
- 4.- PERMITIDO SOLO EN EDIFICIO EXCLUSIVO
- 5.- PERMITIDO EN PLANTA BAJA O EDIFICIO EXCLUSIVO
- 6.- PERMITIDO EN EDIFICIO EXCLUSIVO DE OTRO USO

Ordenación

Exclusivamente edificación aislada con ocupación parcial de parcela y tratamiento de parámetros exteriores como fachadas.

Condiciones de edificación:

- a) Parcela edificable: no se limitan dimensiones mínimas.
- b) Ocupación máxima: no se limita.
- c) Altura y máximo número de plantas: la edificación no superará los 7 metros 2 plantas.
- d) Retranqueo a linderos: mínimo 10 metros

NORMAS GENERALES DE URBANIZACION

45.- Pavimentación de calzadas, aparcamientos y aceras

45.1.- Condiciones generales

El sistema viario se proyectará proporcionado a las necesidades del tránsito rodado y/o peatonal y su ejecución se realizará de forma que no se planteen soluciones de continuidad, ni siquiera en la hipótesis de construcción por fases por lo que su trazado no podrá quedar incompleto en espera de prolongación futura con medios diferentes.

Los aparcamientos se ubicarán contiguos a las aceras y al margen de las bandas de circulación o, en su caso, en el interior de los solares. Deben preverse estacionamientos para vehículos pesados y de transporte público.

Los pavimentos serán preferentemente de aglomerado asfáltico en caliente o de riego asfáltico tricapá, dimensionado en función de las cargas que deban soportar. En calles con pendientes elevadas u otros casos podrán acabarse con hormigón, justificándolo adecuadamente.

Los bordillos serán de hormigón o de piedra. El pavimento de las aceras será antideslizante y deberá contar en cada caso con la aprobación previa del Ayuntamiento. En el proyecto se justificará las soluciones de detalle que supriman barreras arquitectónicas para minusválidos.

En los casos de acceso a garajes se contará con un área de espera con una profundidad mínima de 3 metros desde la acera, que tendrá una pendiente no superior al 22%, con una curva vertical de enlace de radio no inferior a 5 metros.

45.2. Documentación mínima del proyecto

-- Memoria en la que se describa el proyecto, con referencia a la situación actual y a las características de las soluciones adoptadas y en concreto a los conceptos siguientes:

- Tipos de suelo y su orografía-
- Trazado de la red viaria y conexión con la existente.
- Clasificación de las vías por categoría y tipos.
- Calidad de firmes y pavimentos en calzadas y aceras.
- Anejos en los que se incluyan cálculos justificativos que se refieran a tráfico, aparcamiento público, firmes y pavimentos, trazado de vías y obras de fábrica.

-- Planos: se incluirán como mínimo los siguientes:

- Estado actual de los terrenos (a escala mínima 1:1000), con curvas de nivel cada metro, especificando los límites del polígono objeto del estudio.
- Planta general con dimensiones de calzada y aceras.
- Plano de replanteo definido por la indicación de los ángulos y distancias de las alineaciones, que conforman el eje de la red viaria.
- Plano de movimientos de tierra.
- Plano de perfiles longitudinales de las vías (a escala horizontal 1:1.000 y vertical 1.100)

- Plano de secciones transversales tipo
- Plano de detalles.
- Plano de obras de fábrica.
- Plano de señalización.

-- Presupuesto conteniendo los siguientes documentos:

- Mediciones de todas las unidades y elementos de obra.
- Cuadro de precios unitarios, auxiliares y descompuestos.
- Presupuesto General
- Fórmula de actualización de precios.

46.- Abastecimiento y distribución de agua potable

46.1.- Condiciones generales

Se considerarán potables las aguas que reúnan las condiciones de potabilidad química y bacteriológica que determinan las disposiciones vigentes, si no existe garantía suficiente o cuando se prevea que las redes puedan ser fácilmente contaminadas se dispondrá de una instalación automática de depuración.

Se adoptará preferentemente el sistema de anillos cerrados; que será obligatorio cuando los ramales tengan longitud superior a 1.000 metros. Los materiales cumplirán las Normas UNE, correspondientes; se utilizarán preferentemente tuberías de hormigón centrifugado, fibrocemento o PVC con juntas de tipo «presión» debidamente homologadas y diámetro interior mínimo de 60 mm.

La presión del agua en los puntos de consumo debe estar comprendida entre 1 y 5 atmósferas; en los casos en que sea superior a 5 atm. deben preverse válvulas reductoras.

La dotación mínima incluyendo servicios comunes, será de 200 litros/hab. x día y 40 m³/día x Ha. de suelo industrial en su caso. Si el suministro depende de fuentes propias o cuando no haya una garantía suficiente del suministro de la red general, se preverán depósitos o aljibes con capacidad suficiente para almacenar el agua para consumo durante un mínimo de 2 días.

46.2. Condiciones particulares

La profundidad de las zanjas garantizará la protección de las tuberías de los efectos del tránsito rodado y otras exteriores, preservándolos de las variaciones de temperatura.

La profundidad mínima bajo calzada será tal que la generatriz superior de la tubería quede a 1 metro de la superficie; el recubrimiento mínimo bajo aceras puede disminuirse a 0,60 metros. Si estos mínimos no pudieran ser respetados por circunstancia de la topografía del terreno o por cruzarse trazados de otras instalaciones, deben tomarse medidas de protección especiales.

Las conducciones de agua potable estarán siempre en un nivel superior a las de saneamiento y alcantarillado, con distancias verticales y horizontales entre una y otra no menor de 1 metro; en condiciones especiales y previa justificación puede reducirse esta distancia a 0,50 metros.

En los cruces con otras canalizaciones deben tomarse precauciones especiales. Las piezas e instalaciones se alojarán en arquetas que permitan el acceso y maniobra de los distintos elementos. Las acometidas se harán a costa de los particulares interesados, previa licencia y según modelo del Ayuntamiento.

46.3. Documentación mínima del Proyecto

-- Memoria en la que se describa el proyecto, con referencia a la situación actual del abastecimiento a las características de la solución adoptada, cálculos justificativos, depósitos reguladores, distribución interior, así como la previsión y valoración de su mantenimiento.

- Planos: Se incluirán como mínimo los siguientes:
- Planta general de la red.
- Plano de conducción del abastecimiento.
- Plano de detalles y obras especiales

- Presupuesto conteniendo los siguientes documentos:
- Mediciones de todas las unidades y elementos de obra.
- Cuadro de precios unitarios, auxiliares y descompuestos.
- Presupuesto general.
- Fórmula de actualización de precios.

47. Saneamiento y Alcantarillado**47.1. Condiciones generales**

La evacuación de aguas residuales se hará siempre por red de alcantarillado. No se autorizarán fosas sépticas individuales ni otros sistemas como pozos o zanjas filtrantes o el vertido simple al terreno o a cauce salvo en el caso de edificios aislados en suelo no urbanizable cuando no formen núcleo de población, en que podrán admitirse fosas sépticas de doble cámara, pozo filtrante y campo de riego de alta absorción, siempre que la parcela de saneamiento tenga una superficie mínima de 1.500 m² y se garantice la inocuidad para las aguas superficiales y subterráneas; excepcionalmente y si está suficientemente justificada la imposibilidad del alcantarillado se admitirá el sistema de depuración individual en cada edificio, previa justificación de su inocuidad.

Las conducciones serán subterráneas; seguirán el trazado viario o discurrirán por espacios libres de uso público. Deben estar a cota inferior que las conducciones de abastecimiento de agua potable, como mínimo a 1,00 metros aunque es aconsejable una profundidad de 1,50 metros.

Cuando se use el sistema unitario se dispondrán imbornales o sumideros cada 50 metros con una superficie de recogida mayor a 600 metros cuadrados, y aliviaderos antes de la entrada a la estación depuradora.

Las acometidas a la red se harán siempre a pozos de registro; se dispondrán pozos de registro, además, en cada cambio de dirección o de pendiente y cada 50 metros de distancia mínima.

Los conductos pueden ser de hormigón, fibrocemento, PVC, o fundición, con medidas circulares u ovoides estandarizadas, con diámetro interior mínimo de 300 mm, recibiendo sobre lecho de hormigón y rellenándose las zanjas con tierras exentas de áridos mayores de 80 mm. de diámetro, apisonadas.

El vertido se hará a la red municipal cuando exista y tenga suficiente capacidad de carga. Cuando el afluente vierta a vaguada o a cauce público deberá preverse el correspondiente sistema de depuración.

En el caso de vertidos industriales podrá optarse por:

- Depurar totalmente por cuenta de la industria y utilizar el efluente para usos de regadío o verter a la red municipal.

- Si el vertido no requiere tratamiento previo por ser susceptible de tratamiento biológico podrá acometer directamente a la red municipal. En el supuesto contrario se garantizará el tratamiento adecuado previo a la acometida.

Los vertidos industriales deberán ajustarse, en todo caso, a las normas establecidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.

La depuración de aguas residuales se hará por el sistema de depuración biológica con cloración posterior. Para verter al subsuelo, en los casos en que resulte admisible, deben aportarse los estudios pertinentes que demuestren su permeabilidad y la ausencia de impacto negativo en los acuíferos subterráneos.

47.2. Condiciones particulares

Las acometidas se harán a costa de los particulares interesados, previa obtención de la correspondiente licencia. Se prohíbe expresamente la perforación de los conductos.

47.3. Documentación mínima del proyecto

-- Memoria en la que se describa el proyecto, con referencia a la situación actual del saneamiento y a las características de la solución adoptada: tipo de red y depuración de aguas residuales, materiales a emplear y soluciones constructivas, y un anejo en el que se recojan los cálculos justificativos de la red y de la depuración.

-- Planos: Se incluirán como mínimo los siguientes:

- Planta general de la red.
- Perfiles longitudinales.
- Plano de desague de la red y estación depuradora si procede.
- Plano de detalle y obras especiales.

-- Presupuesto conteniendo los siguientes documentos:

- Mediciones de todas las unidades y elementos de obra.
- Cuadro de precios unitarios, auxiliares y descompuestos.
- Presupuesto general.
- Fórmula de actualización de precios.

48.- Redes de Suministro de energía Eléctrica.**48.1. Condiciones generales**

Las redes de media y alta deben proyectarse hasta los distintos centros de transformación independientemente de las redes de distribución en baja tensión.

Las líneas de distribución de baja, media y alta tensión serán siempre subterráneas, salvo imposibilidad o dificultades técnicas que hagan que la solución sea económicamente inviable, lo cual se justificará adecuadamente en su caso, enterradas en zanjas bajo las aceras de las vías públicas.

Excepcionalmente pueden admitirse líneas de baja tensión aéreas en las zonas en que las redes existentes lo sean.

Los conductores que se utilicen en redes subterráneas serán de cobre o de aluminio, aislados con papel impregnado o materias plásticas o elastómeras adecuadas. Estarán protegidos contra la corrosión del terreno y tendrán resistencia mecánica suficiente para absorber los esfuerzos a que puedan estar sometidas.

Los conductores que se utilicen en redes aéreas serán de cobre, aluminio u otros materiales o aleaciones que posean características eléctricas y mecánicas adecuadas. Podrán estar desnudos o aislados.

La profundidad mínima de la instalación de conductores, directamente enterrados o dispuestos en conductos, será de 0,60 metros, salvo en cruces o en casos especiales, justificando siempre las distancias apropiadas. A

10 cm. por encima del conductor se colocará una cobertura de aviso y protección.

Cuando se utilicen conductores desnudos en redes aéreas regirán las distancias mínimas de seguridad siguientes:

- A 4 metros del suelo, salvo en cruces justificando la distancia que se adopte.

- Sobre edificios y tejados, plano paralelo a la cubierta o tejado a una distancia de 1,80 metros perpendicular al plano.

- Sobre terrazas y balcones a una distancia vertical de 3 metros desde el pavimento de éstos.

- En fachadas de edificios estarán a un mínimo de 1 metro de las ventanas, balcones, terrazas o cualquier hueco y preferentemente en conductos adosados o empotrados.

48.2. Documentación mínima del proyecto.

-- Memoria en la que se describa el proyecto, con referencia a la situación actual y a las características de la solución adoptada y anejo en el que se recojan los cálculos justificativos de las redes de alta, media y baja tensión y de los centros de transformación.

-- Presupuesto conteniendo los siguientes documentos:

- Mediciones de todas las unidades y elementos de obra.
- Cuadro de precios unitarios, auxiliares y descompuestos.
- Presupuesto general.
- Fórmula de actualización de precios.

49. Redes de alumbrado público.**49.1 Condiciones generales**

La instalación de redes de alumbrado público podrá realizarse de cualquiera de las siguientes formas:

- Subterráneas: Los conductores se dispondrán a una profundidad mínima de 0,40 metros con sección mínima de 6 mm².

- Aéreas: Con conductores desnudos independientes de la red de suministro de energía eléctrica y con sección mínima de 7 mm².

- Sobre fachadas: Con las medidas de seguridad especificadas para las redes aéreas y con sección mínima de 2,5 mm²

- Las columnas y los brazos para soporte de las luminarias serán de materiales que resistan adecuadamente las acciones de la intemperie. Los brazos se fijarán a parámetros de fachada o a las columnas con las condiciones de seguridad que se justifiquen necesarias.

Los conductores que discurran por el interior de las columnas y de los brazos no tendrán empalmes. En la conexión de las luminarias columnas o brazos a la red se emplearán secciones mínimas de 1,5 mm² en el caso de conductores aéreos aislados de cobre y 2,5 mm² en el caso de conductores subterráneos.

Deberán cumplirse los siguientes niveles de iluminación:

- En calles de tránsito rodado importante (Viarío principal) 10 lux
- En calles residenciales (Viarío secundario) 7,5 lux
- En peatonales 5 lux
- En paseos y espacios libres 12 lux

Se emplearán preferentemente las lámparas de vapor de sodio (baja o alta presión) y en su caso lámparas de vapor de mercurio de alta presión. Las luminarias serán de distribución asimétrica, cerradas y con difusor de policarbonato. La altura de colocación oscilará entre 5 metros (espacios libres y calles residenciales) y 8 metros (calles con tramos rodado importante). La interdistancia variará de 20 a 30 metros.

49.2 Documentación mínima del proyecto.

-- Memoria en la que se describa el proyecto, con referencia a la situación actual y las características de la solución adoptada en cuanto a niveles de iluminación, tipos de puntos de luz, materiales y modelos.

-- Planos: Se incluirán como mínimo los siguientes:

- Planta general de la red.
- Detalles y obras especiales

-- Presupuesto conteniendo los siguientes documentos:

- Presupuesto General
- Mediciones de todas las unidades y elementos de obra
- Cuadro de precios unitarios, auxiliares y descompuestos.
- Fórmula de actualización de precios.

50. Espacios libres, parques y jardines públicos**50.1. Condiciones generales**

El estudio de la jardinería especificará los tipos de plantaciones procurando la inclusión de plantas autóctonas. Se diseñarán los paseos peatonales y las áreas de reposo y de juego de niños.

El estudio se completará con la previsión del mantenimiento y conservación de la jardinería con riegos adecuados, limpieza de los espacios pavimentados, y de las condiciones de seguridad.

50.2. Documentación mínima del proyecto.

-- Memoria en la que se describa el proyecto: definición de las obras, instalaciones y servicios, descripción de los elementos de señalización: mobiliario urbano (señales, arteles, bancos, papeleras etc.) pavimentos: tipos y materiales, descripción de las áreas de reposo y de juego con el mobiliario que los integran; mención expresa de cada una de las plantaciones.

-- Planos: se incluirán como mínimo los siguientes:

- Planta general de paseos y construcciones.
- Planta general de instalaciones y redes de servicios
- Planta general de plantaciones
- Detalle de construcciones
- Detalle de servicios.

-- Presupuesto conteniendo los siguientes documentos

- Mediciones de todas las unidades y elementos de obra incluso de las plantaciones.

- Cuadro de precios unitarios, auxiliares y descompuestos.
- Presupuesto general
- Formula de actualización de precios.

NORMAS DE PROTECCION AMBIENTAL

51.- Normas de protección del paisaje

51.1. Disposiciones generales

En la aprobación de Planes, Proyectos, Estudios de Detalle, concesión de licencias y demás autorizaciones municipales para la realización de actividades urbanizadoras, constructivas o, en general, que requieran licencia municipal, se deberá considerar expresamente el impacto potencial de la actividad propuesta sobre el paisaje, denegándose el otorgamiento de aquellas que supongan la destrucción o el deterioro del paisaje o de su ambientación en la naturaleza.

Toda actuación que se prevea pueda alterar el equilibrio ecológico, el paisaje natural o introduzcan cambios imprtantes en los ecosistemas, precisará un estudio previo de los posibles impactos ambientales.

51.2. Zonas de protección ecologica, forestal o paisajística.

La aplicación de estas normas ambientales se realizará con especial rigor en las Zonas de Suelo No Urbanizable de especial protección por razones ecológicas, forestales, y paisajísticas, en esta zonas no se autorizará obra o construcción alguna que no armonice con la fisonomía del paisaje, cuidando de que las tapias o paredes se construyan según la costumbre del lugar.

Se velará por el ornato de la zona, prohibiendo los avisos o anuncios publicitarios, la inscripción de señales en los árboles y en los edificios, en las rocas y en los terrenos, con excepción de aquellos rótulos que sirvan de orientación a guía a los visitantes, previamente autorizados por el Organismo Administrativo competente.

El tendido de líneas aéreas de cualquier tipo se realizará de cforma que no perjudique al paisaje.

51.3. Vistas panorámicas.

Tendrán la consideración de «lugares depaisaje abierto y natural» a los efectos de lo previsto en el artículo 73.b de la ley del Suelo.

51.4.- Singularidades paisajísticas

Se establece una zona de respeto y defensa de acuerdo con el elemento a defender, de radio no menor de 50 metros, con centro en él. En esta zona se prohibirá cualquier tipo de edificación.

Las zonas de respeto se señalarán adecuadamente en los planos de ordenación, pudiendo completarse en su caso por el Ayuntamiento, siempre que ello no lleve aparejada la alteración de la clasificación del suelo.

51.5 Edificios existentes de interés para el paisaje.

Cualquier construcción, obra, instalación, movimiento de tierras, tala o plantación de árboles, así como los usos agrícolas, que puedan afectar a la visibilidad de estos edificios desde las vías de comunicación y puntos de contemplación del paisaje, requerirán autorización previa.

Los edificios de interés y las zonas afectadas se señalarán en los planos de ordenación de las presentes Normas, pudiendo completarse en su caso por el Ayuntamiento siempre que no se produzca modificación en la clasificación del suelo.

51.6. Normas particulares

51.6.1. Canteras y explotaciones mineras a cielo abierto.

Antes de conceder licencia para la explotación a cielo abierto de los recursos naturales del subsuelo, se compararán los beneficios económicos y sociales con los posibles perjuicios paisajísticos y ecológicos, debiendo exigirse un estudio previo de los impactos ambientales sobre los ecosistemas.

Los vertederos de instalaciones mineras se ubicarán donde no afecten al paisaje ni alteren el equilibrio natural. Se prohibirán el vertido en laderas y la acumulación de residuos en valles, etc.

51.6.2.- Basureros y estercoleros

Se situarán en lugares poco visibles y donde los vientos dominantes no puedan llevar olores a núcleos habitados o vías de comunicación rodada o peatonal, y se rodearán de pantallas arbóreas.

51.6.3.- Cementerios de coches

Se situarán donde no afecten al paisaje, se exigirán condiciones higiénicas mínimas y se rodearán de pantallas arbóreas.

51.6.4.-Construcción de infraestructuras.

Los movimientos de tierras, excavaciones, explanaciones etc, que se realicen en el desarrollo de proyectos de saneamiento, abastecimiento de aguas, electrificación, carreteras, pistas etc, incluirán en el proyecto la restitución del terreno a su estado natural.

En las rectificaciones de trazado viario se acondicionarán igualmente los tramos que queden sin uso.

51.6.5 Símbolos en lugares destacados

No se autorizará la colocación de imágenes ni símbolos en las cumbres de las montañas ni en lugares destacados, excepto en el caso de que, por su gran valor artístico, sean expresamente autorizados.

52.- Normas de protección de los ecosistemas

52.1 Disposiciones generales

En los ecosistemas relictos cuya destrucción pueda suponer la desaparición de comunidades irremplazables y/o una pérdida irreversible en los recursos genéticos y naturales, se prohibirá de manera absoluta cualquier actuación que promueva la disminución del número de individuos en cualquiera de las especies que los formen.

52.2. Protección de cauces y riberas.

Se prohíbe toda modificación de la composición de la vegetación arbústica o herbácea de las orillas y márgenes de aguas públicas.

Se prohíbe extraer de los cauces las rocas, arenas o piedras existentes en cantidades susceptibles de perjudicar la capacidad ecológica del medio.

53. Norma de protección del medio ambiente

53.1 Emanaciones Gaseosas

La evacuación de polvos, gases, vapores y humos, productos de combustiones o de actividades, se realizará a través de adecuada chimenea cuya desembocadura obrepasará 1 metro la altura del edificio más alto en un radio de 15 m. sin que pueda estar a nivel inferior al borde superior del hueco más alto, visible desde dicha desembocadura, de los edificios ubicados entre 15 y 50 m. Las condiciones de emisión cumplirán en todo momento lo establecido en la Ley 38/1972 de 22 de Diciembre el Decreto 833/1.975, la Orden de 18 de Octubre de 1.976 y demás legislación complementaria, siendo obligatoria la instalación de medidas correctoras cuando así lo exijan dichas normas o se produzcan molestias.

53.2 Niveles Sonoros y Vibraciones

En el medio ambiente exterior, con excepción de los ruidos procedentes del tráfico, no se podrá producir ningún ruido que sobrepase los niveles siguientes:

Áreas Industriales

Entre las 8 y 22 horas..... 70 dBA

Entre las 22 y 8 horas..... 55 dBA

Áreas Residenciales

Entre las 8 y 22 horas 55 dBA

Entre las 22 y 8 horas 45 dBA

Los ruidos se medirán y expresarán en díbelios en la escla «A» (dBA) la absorción acústica en decibelios (dB) y las vibraciones en Pals (Vpals=10 log. 10 3.200 A2 N3, siendo «a» la amplitud en centímetros y N la frecuencia en hertzios.

En el ambiente interior de los recintos regirán las siguientes disposiciones.

En los inmuebles en que coexistan ciedades y otros usos autorizados, no se permitirán la instalación, funcionamiento o uso de ninguna máquina, aparato o manipulación, cuyo nivel de emisión sonora exceda de 80 dBA. En caso de que el nivel sonoro transmitido por una máquina a vivienda no será superior bajo ningún concepto a 30 dBA.

No se permite el anclaje de maquinaria y de los soportes de las mismas o cualquier órgano móvil en las paredes medianeras, techos o forjados de separación entre locales de cualquier tipo o actividad.

Los valores máximos tolerables de vibraciones serán

En la zona de máxima proximidad al elemento generador de vibraciones = 30 Pals

En el límite del recinto en el que se encuentre ubicado el generador de vibraciones = 17 pals

Fuera de aquellos locales y en la vía publica= 5 pals

Los servicios técnicos de inspección municipal podrán realizar en todo momento cuantas comprobaciones estimen necesarias a los efectos perseguidos en estas Normas.

53.3.-Vertidos Líquidos.-

Todas las urbanizaciones, fábricas y demás instalaciones que afectuen vertidos a cauces públicos estarán dotadas de estación depuradora, salvo que puedan justificar el cumplimiento de los mínimos establecidos en el artículo 17 del reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas y se asegure el cumplimiento de las condiciones señaladas en el Reglamento de Policía de Aguas.

Cuando el vertido sea de un volumen inferior a los 5 m3 día, podrá ser sustituida la estación depuradora por una fosa séptica que cumpla los requisitos establecidos en las Normas Provisionales para el proyecto y Ejecución de Estaciones Depuradoras, de 23 de Abril de 1.969 y se justifique debidamente mediante el correspondiente estudio hidrogeológico su inocuidad para las aguas superficiales y subterráneas.

El efluente cumplirá en todo caso los límites de toxicidad fijados en el artículo 17 del Reglamento de Actividades antes citado.

Todas las urbanizaciones, industrias o actividades deberán presentar al Ayuntamiento un Proyecto de Depuración, en que se haga constar:

- a) Caudal del efluente.
- b) Substancias químicas vertidas.
- c) Sistema de depuración empleado.
- d) Grado de depuración conseguido.
- e) Punto de vertido.

En los vertidos industriales, el efluente que llegue, en su caso, a la estación depuradora municipal, no podrá superar los siguientes parámetros.

- Cobre	1 mg/l
- Cianuro	1-2 mg/l
- Cromo	3 mg/l
- Níquel	3 mg/l
- Zinc	5 mg/l
- Metales no férricos	10 mg/l

Estos límites no serán de aplicación a los vertidos a depuradoras propiedad de la industria que vierte, pero sí a los procedentes de dichas depuradoras.

Quedan prohibidos los vertidos de aceites y grasas, productos tóxicos, inhibidores biológicos, compuestos hidróticos y sus derivados halógenos.

El PH tendrá una valor comprendido entre 5,5 y 8,5 excepto si la neutralización se hace con cal, en cuyo caso se admitirá el 9,5.

Los proyectos y la ejecución de las instalaciones depuradoras de aguas residuales cumplirán las disposiciones de la Norma Tecnológica de la Edificación NTE.IS/1.974, Instalaciones de Salubridad: Depuración y vertidos, aprobada por Orden Ministerial de M. de la Vivienda de 9 de enero de 1.974.

Se prohíbe el vertido de aguas residuales a pozos negros, autorizándose excepcionalmente el vertido a fosas sépticas individuales en edificaciones aisladas.

53.4 Residuos Sólidos

La recogida y tratamiento de residuos sólidos quedará sometida a la Ley 42/1975 de 19 de Noviembre, por lo que la eliminación de residuos sólidos deberá llevarse a cabo evitando toda influencia perjudicial para el suelo, vegetación y fauna, la degradación del paisaje, la contaminación del aire o las aguas y, en general, todo lo que pueda atentar contra el ser humano o el medio ambiente que lo rodea.

Queda prohibido depositar o arrojar basuras fuera de los lugares expresamente designados a este fin por el Ayuntamiento. Todo vertedero o depósito de residuos sólidos que no haya sido previamente autorizado será declarado clandestino e inmediatamente clausurado, impidiéndose su utilización y pudiéndose obligar al responsable a la eliminación de lo depositado y en su caso realizarlo el Ayuntamiento con cargo al propietario, todo ello, sin perjuicio de las sanciones previstas en la Ley.

La creación de vertederos estará sujeta a la obtención de previa licencia, y para ello deberá presentarse el correspondiente proyecto en el que se analicen las condiciones geológicas, hidrológicas, hidrogeológicas, y climáticas del emplazamiento previsto y se garantice que tanto por su emplazamiento previsto y se garantice que tanto por su emplazamiento como por sus características el vertedero no tendrá efectos perjudiciales para el suelo, las aguas, el aire o el medio ambiente en general.

Los vertederos tienen la consideración de actividad sujeta al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas, por lo que se les aplicarán las previsiones en cuanto a distancias, autorizaciones, etc. previstas en dicho Reglamento.

53.5 Ganaderías, industrias insalubres y peligrosas.

Queda prohibida su ubicación a distancia menor de 2.000 metros desde cualquier núcleo de población. Esta distancia podrá ser aumentada a juicio del Ayuntamiento en función de los condicionantes geográficos o de cualquier otra índole que así lo precisaren.

Todos los locales en donde se ejerzan actividades calificadas como peligrosas deberán tener bien ostensibles los avisos de precaución pertinentes.

No se autorizará la instalación en edificios de vivienda de locales de almacenamiento o manipulación de materias de naturaleza inflamable o explosiva.

Las industrias de tratamiento de mineral radiactivo, las instalaciones de reactores y experiencias nucleares, así como los que utilicen isótopos radiactivos o cualesquiera otras relacionadas con dicha energía, en su caso, adoptarán las medidas preventivas específicas dictadas por los Organismos correspondiente.

Queda prohibido el establecimiento de centrales nucleares de energía eléctrica, la instalación de tratamientos y depósitos de almacenamiento de residuos así como los centros de investigación derivados o relacionados con dicha energía.

53.6 Normas de protección de la infraestructuras

53.6.1 Carreteras

Las áreas colindantes con las carreteras se verán sujetas a las restricciones establecidas por la Ley de Carreteras de 19 de Diciembre de 1.974, entre las que destacan las siguientes:

En las zonas de dominio público y de servidumbre se impedirá la realización de cualquier obra sin la previa autorización del Organismo Administrativo del que dependa la carretera.

Se establece como zona de protección de las carreteras la franja de terreno comprendida entre dos líneas paralelas a cada lado a partir del eje en todas las carreteras.

Las zonas de protección se grafían en los planos de ordenación de las presentes Normas Subsidiarias.

En esta zona no se podrán realizar obras de construcción, reconstrucción o ampliación de ningún tipo de edificación, con las excepciones previstas en la Ley.

53.6.2 Energía eléctrica. Alta Tensión

Las construcciones, instalaciones plantaciones de arbolado, etc. que se sitúen en las proximidades de las líneas eléctricas de alta tensión, estarán sujetas a las servidumbres a que se refieren el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión de 28 de Noviembre de 1.968, la Ley de 18 de Marzo de 1.966 y el Decreto de 20 de Octubre de 1.966.

53.6.3 Embalses y cauces públicos

Cualquier construcción, instalación o actividad de los predios incluidos en una franja de 500 metros de ancho, a lo largo de todo el perímetro correspondiente al nivel máximo de los embalses, requerirá la autorización del organismo de quien dependa el cauce o embalse de que se trate.

En tanto no se haya efectuado el deslinde de las zonas de máxima avenida de los cauces, las construcciones, extracciones de áridos, establecimiento de plantaciones, obstáculos u otras instalaciones que se sitúen a una distancia menor de 100 metros a partir de ambos límites del alveo de los cauces públicos, precisarán la autorización previa de la Comisaría de aguas, en aplicación del Decreto de 18 de Septiembre de 1.975, sobre Previsión de daños por avenidas.

NORMAS DE EDIFICACION

54. Conceptos y normas fundamentales

54.1- Edificios existentes fuera de ordenación

Salvo mención específica y a los efectos de la aplicación del artículo 60 de la Ley del Suelo, estas Normas Subsidiarias NO califican ningún edificio existente como fuera de ordenación, con excepción de aquéllos que, no

conteniendo viviendas, tales como almacenes, garajes, etc. impidan completar o ejecutar alguno de los sistemas generales.

54.2 Parcela mínima edificable

a) En el suelo NO urbanizable quedará definida en cada una de las normas particulares, para cada zona de ordenanza homogénea.

b) En el suelo urbanizable quedará definida por la normativa urbanística de cada Plan Parcial.

c) En el suelo urbano serán parcelas edificables las que merezcan la calificación de solar con arreglo a lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley del Suelo y en el párrafo siguiente de estas Normas.

54.3 Solar.-

Tendrán esta consideración las pruebas de suelo urbano que cuenten con acceso rodado, pavimentación de calzada y encintado de aceras, abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica y cumplan con las siguientes dimensiones mínimas:

a) Superficie mínima 60 m²

b) Fachada mínima 4,50 m²

Estas dimensiones mínimas no serán de aplicación en parcelas residuales o resultantes de la demolición de edificios en el casco actual.

No se considerarán solares los terrenos que formen parte de los espacios libres, zonas verdes o cualquier otro suelo no susceptible de aprovechamiento para la edificación, según las presentes Normas Subsidiarias.

54.1 Modalidades de edificación

Se prevén los siguientes tipos:

a) Edificación en manzana cerrada con o sin patio de manzana.

b) Edificación adosada con retranqueos a fachada y a uno de sus linderos, con ocupación parcial de la parcela y tratamiento de todos los parámetros exteriores como fachadas.

c) Edificación aislada con retranqueos a fachada, trasdós y linderos, ocupación parcial de la parcela y tratamiento de todos los parámetros exteriores como fachadas.

54.5 Alineaciones y rasantes

Son las grafías en los planos de ordenación de las presentes Normas Subsidiarias y las que aprueba el Ayuntamiento en expedientes de Planes Parciales, Planes Especiales o Estudio de Detalle.

Se marcan alineaciones en todo el suelo urbano excepto en los lugares en que se respetarán las existentes configuradas por los edificios y red viarias actuales.

En cuanto a las rasantes vienen definidas por la red viaria y topografía actuales.

En las áreas colindantes con carreteras o caminos vecinales existentes cumplirán además las prescripciones de la Ley de Carreteras de 19 de Diciembre de 1.976.

54.6- Retranqueos respecto de las alineaciones oficiales.

a) Retranqueos obligatorios: En las zonas, Suzonas o parcelas aisladas donde se establezcan retranqueos obligatorios no podrá ocuparse el área de retranqueo, desde la alineación oficial hasta la de fachada, con ninguna construcción sobre o bajo rasante, aunque esta se destine a estacionamientos.

b) En los tipos de edificación adosada y aislada, salvo que se establezcan expresamente otra limitación, los retranqueos mínimos serán de 5 metros. Si la norma particular indica otra limitación prevalecerá sobre la presente norma.

c) Salvo que se establezca expresamente lo contrario, las entrantes y retranqueos respecto de la alineación pueden permitirse siempre que no dejen, o puedan dejar en el futuro, medianerías al descubierto. Las medianerías visibles desde la vía pública pueden admitirse excepcionalmente si se convierten en fachadas o se decoran con los mismos materiales y características de las fachadas existentes.

d) Terrazas entrantes: Cuando a través de ellas ventilen piezas habitables, su profundidad máxima será la dimensión menor del hueco de fachada (altura o ancho) contada desde la línea exterior del saliente (balcón, terraza etc).

54.7. Vuelos

a) Los vuelos podrán sobresalir como máximo un decimo 1/10 del ancho de la calle, medio en el centro de la fachada.

El saliente se contará a partir del plano vertical de la alineación de fachada del edificio y quedará separado como mínimo 0,60 metros de las medianerías

No se permitirán a menos de 3,60 metros de altura libre sobre la rasante de la acera, ni en calles cuyo ancho sea menor de 4 metros, en esquinas en chaflán, en su caso, el vuelo contará a partir de las alineaciones del chaflán.

c) Los aleros de cornisa podrán sobresalir un máximo de 0,30 metros sobre la línea de vuelo máximo. Las salientes de jambas, molduras, pilastras, etc. podrán sobresalir un máximo de 1 metro desde la fachada.

d) Las marquesinas podrán construirse a partir de 2,50 metros de altura sobre la rasante de la acera ni el décimo (1/10) del ancho de la calle, medidas en el centro de la línea de fachada.

54.8 Alturas de edificación

a) La altura máxima y el número de plantas edificables se establece en función de las zonas, de los edificios existentes y del ancho de las calles. Como norma general, salvo lo que se exprese en cada caso, la altura no será en ningún caso superior a 1,25 veces la anchura de la calle media en el centro de la línea de fachada. Los planos de ordenación y la presente normativa indican las alturas máximas permitidas en número de plantas y metros, que salvo que se indiquen otras alturas en la normativa particular, serán las siguientes:

Para todos los usos excepto el hotelero, cuando se construya una planta, la altura máxima serán de 4,5 m. para dos plantas, 8 m., y para tres plantas 10 m. Para uso hotelero, con tres plantas, se permiten 12 m.

b) La altura se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada de la parcela, desde el nivel de la acera o rasante oficial hasta el plano inferior del forjado de cubierta o alero.

Cuando la fachada tenga longitud superior a 20 metros se aplicará el supuesto de calles con distintas rasantes.

c) En parcelas con fachadas opuestas a calles con distinta rasante, y con fachada de longitud mayor de 20 metros a calle con distinta rasante la altura del edificio se escalonará según la pendiente del terreno sin superar en ningún punto el límite definido por un plano teórico que pasa por la altura máxima de la calle más baja y por una planta más que la máxima en la calle más alta, respetándose en la calle más alta la altura máxima permitida.

d) A los efectos del cómputo de plantas se incluirán en todo caso las pinatas bajas, las plantas retranqueadas, las entreplantas, los áticos, los graneros abiertos a cambras y los semisótanos que sobresalgan más de 1 metro de la rasante de la acera o, de no existir esta, de cualquier punto del terreno natural en contacto con la edificación.

e) sobre la altura máxima podrán autorizarse exclusivamente torreones de escalera e instalaciones. Los antepechos de azotea o faldones verticales de cubiertas no superarán la altura de 1,50 metros medida desde la cara superior del último forjado.

f) En todo caso, se autorizarán edificios con altura menor que la máxima.

54.9. Entreplantas

Se computarán a todos los efectos como una planta más.

54.10.- Sótano y semisótano

Se entiende por sótano la totalidad o parte de una planta cuyo techo se encuentra a nivel igual o inferior a la rasante del terreno; se entiende por semisótano la totalidad o parte de una planta cuyo techo se encuentra a una altura máxima de 1 metro sobre la rasante de la acera o, de no existir ésta, sobre cualquier punto del terreno en contacto con la edificación. Si la cara inferior del forjado techo supera esta altura máxima de 1 metro, computará a todos los efectos como una planta más.

La ocupación del sótano será como máximo la de planta baja.

Los sótanos y semisótanos podrá autorizarse cuando su uso este vinculado a aparcamientos, instalaciones o dependencias propias del edificio. En ningún caso se, permitirán viviendas en sótanos ni en semisótanos. Para otros usos se requerirá autorización expresa del Ayuntamiento y demás Organismos que tuvieran competencia.

El plano del pavimento en cualquier punto del sótano más profundo no quedará por debajo de la cota de 6 metros bajo la rasante de la acera o terreno.

54.11.- Fondo edificable

De acuerdo con la tipología de edificación características no es recomendable limitar el fondo máximo edificable.

54.12 Ocupación

Se define como ocupación del suelo la resultante de la proyección en planta de la superficie cubierta del edificio sin contar aleros ni cornisas, medida en % de superficie ocupada sobre la superficie neta de la parcela.

54.13.-Edificabilidad

Es la relación entre la superficie construida del edificio y la superficie de suelo medida en m^2/m^2 . Podrá ser suelo bruto o neto según se especifique en cada caso.

Para medir la superficie construida se computarán todas las superficies cubiertas (en cada planta) incluso las de los cuerpos volados, con excepción de los aleros, cornisas y marquesinas en su caso.

En la superficie construida no se computa, a efectos de edificabilidad ni los sótanos, ni semisótanos (siempre que cumplan las condiciones del apartado 54.10)

En la superficie ocupada se computarán las superficies no cubiertas (patios) cuando se cumple:

En patios exteriores: Cuando el cerramiento del patio este construido con fábrica o celosía de altura igual o mayor de un metro.

En patios interiores: siempre.

La edificabilidad máxima (o el aprovechamiento máximo o equivalente) se fijará por cada zona homogénea en cada una de las ordenanzas.

55. Condiciones higiénicas y ambientales

55.1 Generalidades

Serán de aplicación las condiciones y ordenanzas de salubridad e higiene que estén reglamentariamente en vigor para cada uno de los usos permitidos, especialmente en lo que se refiere a las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en la Orden del Ministerio de la Gobernación de 29 de Febrero de 1.944.

55.2 Condiciones exteriores de la edificabilidad

55.2.1 Urbanización y conservación de espacios libres abiertos y en patios de manzana

Los servicios, instalaciones, así como los espacios libres y zonas ajardinadas que no se cedan al Ayuntamiento, deberán ser urbanizados y conservados debidamente por sus propietarios en condiciones de seguridad, limpieza y salubridad.

En el caso de que dicha obligación afecte a varios copropietarios, se hará constar esta prescripción en los Estatutos de la comunidad de propietarios.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones, pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, realizar su conservación con cargo a la propiedad de las fincas.

55.2.2 Pasajes peatonales y Soportales

La construcción de pasajes peatonales y soportales, sin circulación rodada, estará sujeta a las siguientes condiciones:

Pasajes Peonales

Altura mínima 2,8 metros

Anchura mínima 3 metros

Habrán de comunicar, en dos puntos como mínimo, a la calle o a los espacios libres.

Soportales

Altura mínima 2,8 metros

55.2.3 Protecciones

Los balcones, ventanas, escaleras y terrazas estarán dotados de protecciones adecuadas con antepechos de altura mínima de 0,95 m. o barandillas de 1 metro de altura. Por debajo de esta altura de protección, no habrá huecos de dimensiones mayores de 12 cm, ni elementos que faciliten escalar en antepechos o barandillas.

55.2.4 Portadas, Escaparates y Vitrinas

Tanto en la decoración de la planta baja de los locales comerciales, industriales, de oficinas o análogos, como en la de los huecos de portal, solo se permitirán sobresalir de la alineación oficial 0,05 metros, exclusivamente en las superficies de fachada de planta baja. Estas instalaciones respetarán la decoración del hueco del portal, sin ocultar ninguna de sus partes.

55.2.5.- Marquesinas y Toldos

En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,60 metros para marquesinas, y de 2,2 metros para toldos. Su saliente será igual a la tres cuartas partes del ancho de la acera, no superando el décimo del ancho de la calle, medidos en el centro de la línea de fachada, respetando en todo caso el arbolado. el espesor será, como máximo el 1,5 % de su menor altura libre sobre la rasante de la acera o terreno.

55.3 Condiciones interiores de edificación

55.3.1. Condiciones de los Locales Habitables

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directas, por medio de huecos de superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local, permitiendo dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación, siempre que el fondo total contado a partir del hueco no exceda de 8 metros.

55.3.2. Sótanos y Semisótanos:

Deberán tener ventilación suficiente. No se permiten viviendas en sótanos ni en semisótanos. La altura libre en piezas no habitables, no podrá ser inferior a 2 metros.

55.3.3. Nivel de Planta Baja

Se mantendrá entre los 0,15 m. y 1,30 m. sobre el nivel de la rasante del terreno correspondiente a la fachada principal, a lo largo de toda la línea de edificación, pudiendo escalonarse, en su caso, igual que el edificio.

55.3.4. Portales

El hueco de entrada y el ancho mínimo quedará determinado por las necesidades del edificio teniendo en cuenta las condiciones mínimas de evacuación en casos de emergencia. Se prohíbe establecer comercios, industrias, escaparates y vitrinas que entorpezcan la circulación en los mismos.

55.3.5.Escaleras

Dispondrán de ventilación iluminación en todas las plantas de vivienda. Se podrá autorizar iluminación y ventilación cenital siempre que el hueco, central o lateral, quede libre en toda su altura y en él pueda inscribirse un círculo de 1 metro de diámetro. El lucernario se dispondrá sobre el hueco central o lateral y tendrá una superficie igual o superior a la mitad (1/2) de la caja de escalera.

Las escaleras no podrán comunicar directamente con locales comerciales o industriales, debiendo preverse un vestíbulo de independencia con puertas contrafuegos.

55.3.6 Pasillos de Distribución.

El ancho mínimo de los pasillos de distribución será de 0,80 metros de luz para vivienda unifamiliar; de 1,2 metros de luz para viviendas multifamiliar y de 1,5 metros para pasillos de distribución en edificios destinados a unos no residenciales.

55.3.7 Ascensores

Las instalaciones de ascensores y montacargas, se ajustarán a las disposiciones vigentes sobre la materia.

55.3.8. Patios Interiores

Deberán poder inscribir un círculo con diámetro un cuarto (1/5 exclusivamente en el caso de viviendas unifamiliares) y mínimo 3 metros (2 metros exclusivamente en el caso de viviendas unifamiliares).

La altura de los parámetros que encuadran el patio se medirá en el caso más desfavorable, desde el nivel del pavimento del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo, hasta la línea de coronación superior de la fábrica incluido antepechos de fábrica o torreón de escalera si los hubiera.

La superficie (en m^2) será igual o mayor que la altura mayor (en metros) de sus parámetros, con un mínimo de 8,00 m^2 (4,00 m^2 exclusivamente en el caso de viviendas unifamiliares)

Los patinillos de ventilación e iluminación se autorizarán si a los mismos no abren huecos habitaciones vivideras (excepto si éstas abren otros huecos a fachada o patio) siempre que tenga un lado mínimo de 1 metro y quede garantizado el acceso a los mismos para registro y limpieza.

55.4. Condiciones de Servicios e Instalaciones

55.4.1.Condiciones de las Instalaciones

Todas las instalaciones tales como, subidas de humos, chimeneas, conducciones, desagües, maquinarias, calefacción, depósitos de combustible, contadores acondicionamiento de aire, agua caliente, gas y teléfono, se

realizarán de forma que garanticen tanto al vecindario como a los viandantes, la supresión de peligro molestias, olores, humos, vibraciones, ruidos, etc., y cumpliendo las disposiciones legales vigentes para cada tipo de instalación y para cada uso de la edificación.

Todo edificio deberá tener, como mínimo, las siguientes instalaciones:

- Agua caliente potable, garantizando para cada vivienda una dotación mínima de 250 litros diarios.

- Energía eléctrica, con instalaciones para alumbrado y fuerza, cuya acometida sea suficiente para asegurar los niveles mínimos de electrificación de las viviendas y otros usos y de los espacios comunes.

- Red de desagüe para recogida de aguas pluviales y sucias, con arquetas o registro a la canalización a la red de alcantarillado general o sistema de depuración permitido

55.4.2. Aislamiento

En todo edificio instalación o actividad de cualquier clase se asegurará el aislamiento de la humedad, térmico, contra el fuego y acústico.

55.4.3. Señalización de Fincas

Toda edificación deberá estar señalizada con el número que le corresponda de la vía en que esté situada, de forma que sea visible de día y de noche.

55.4.4. Servicio de Cartería

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, de acuerdo con las normas vigentes.

55.4.5. Cuartos de Basura

Todo edificio dispondrá, con fácil acceso, de un local para los cubos de basura de los ocupantes, cumpliendo además cuantas condiciones señalen las disposiciones vigentes. Su ventilación será directa o por conducto, y no podrá realizarse a través de la chimenea de ventilación de los cuartos de baño y retretes. El recorrido de los residuos sólidos desde el cuarto de basuras hasta el punto de recogida por el servicio urbano, será lo más corto y directo posible.

55.4.6. Cuartos de contadores y Cuartos de Calderas.

Ambos serán independientes y obligatorios, al segundo se existe calefacción central en el edificio. Ambos deberán cumplir tanto en su ubicación, como en su construcción e instalación general y particular (almacenamiento colectivo de combustible, por ejemplo) los requisitos establecidos por la legislación vigente, a efectos de garantizar la suficiente protección para el edificio, ante riesgos de incendios, explotación o intoxicación.

55.4.7. Chimeneas de Ventilación

Se permitirán las chimeneas de ventilación en retretes, cuartos de baño, locales de calefacción de basuras, acondicionamiento de aire y garajes. Tanto las de garaje o calefacción como las de acondicionamiento de aire, sólo podrán utilizarse para estos usos, con exclusión de cualquier otro.

Las chimeneas tendrán una superficie mínima de 1 m², siendo su lado mínimo de 0,70 metros. Sus características deberán permitir un fácil acceso y una perfecta limpieza. La comunicación superior se hará prolongando los muros 0,50 metros, sobre la cubierta.

Podrán sustituirse estas chimeneas por otros sistemas de ventilación vertical aprobados por la legislación vigente. Se permiten chimeneas Shunt.

55.4.8. Antenas Colectivas de Televisión

Será obligatoria la instalación de antenas colectivas de televisión reguladas según el correspondiente Reglamento, en todos los edificios de viviendas plurifamiliares.

55.4.9. Servidumbres Urbanas

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad, estando los propietarios obligados a permitirlo. Si dichos elementos se ven afectados por obras particulares, se mantendrá durante las obras el servicio provisional con cargo al propietario que las lleva a cabo, así como la reposición posterior de tales elementos.

56. Condiciones constructivas

Se tendrán en cuenta las diversas Normas Tecnológicas de la Edificación que sean aplicables en cada caso.

Se cumplirá lo especificado en la Normativa Básica de la Edificación especialmente en los Reales Decretos que se enumeran a continuación:

- * R.D. 1.650/1977 de 10 de Junio sobre Normativa de Edificación
- * R.D. 2.429/1979 de 9 Julio Norma Básica sobre condiciones térmicas.
- * R.D. 1.909/1981 de 24 de Julio y R.D. 2.115/1982 de 12 de Agosto Normas Básicas sobre condiciones acústicas.

* R.D. 2.059/1981 de 10 de Abril y R.D. 1.587/1982 de 25 de Junio Norma Básica sobre condiciones de protección contra incendios.

Se atenderá especialmente al cumplimiento del Decreto 3.209/1974 de 30 de Agosto, Norma Sismorresistente PDS-1 1974 parte A.

Las referencias a normas de construcción se entenderán aplicables a la normativa vigente en cada momento (en el caso de que la vigente en la fecha de redacción de estas Normas Subsidiarias se modifique o sustituya).

57. Condiciones estéticas

La composición, fachada huecos volúmenes, así como en general, los materiales y el sistema de construcción deberán mantener en lo posible las invariantes de la tipología existentes no autorizándose materiales que por su calidad, textura o color alteren o distorsionen sensiblemente el carácter de la zona.

El Ayuntamiento podrá sugerir que se introduzcan en el proyecto las modificaciones que se consideren necesarias, y en los edificios existentes o en construcción las pertinentes para el mejor ornato público.

57.1 Fachadas

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

Los propietarios vendrán obligados a proceder a su retoco, pintura o blanqueo siempre que lo disponga la autoridad municipal.

Queda expresamente prohibidas las fachadas de ladrillo visto y bloques de hormigón.

Todos los paramentos visibles desde el exterior deberían tratarse con iguales materiales y calidad que las fachadas, prohibiéndose la impermeabilización de los mismos con materiales bituminosos de colores oscuros a menos que éstos sean recubiertos o blanqueados.

Los cuerpos construidos sobre las cubiertas de los edificios: torreones de escalera, torres de refrigeración, depósitos de agua, chimeneas, paneles de captación de energía solar, etc. quedarán integrados en la composición del edificio u ocultos, se procurará especialmente la integración, ocultándolos o empotrándolos en los paramentos, de las líneas de conducción de energía eléctrica y redes telefónicas y, asimismo, que las antenas de TV-FM no sean visibles desde la vía pública.

No se permitirán medianerías al descubierto debiendo ser tratadas con los mismos materiales de fachada.

Los proyectos de edificación contendrán el diseño de la fachada de todas las plantas, incluyendo especialmente el de las plantas bajas cuando ésta admita usos diferentes al de vivienda. los cerramientos de locales vacantes se resolverán de manera que armonicen con las fachadas vecinas.

57.2. Anuncios Publicitarios

Salvo lo especificado para muestras y banderines, no se permitirán anuncios publicitarios sobre edificios y espacios libres públicos o privados, salvo carteles de servicios útiles para la circulación rodada y peatonal, quedando expresamente prohibidos los anuncios y publicidad sobre fachadas y medianerías.

Sólo se permitirán anuncios publicitarios sobre solares vallados, o la construcción de bastidores rectangulares exentos de tamaño máximo de 3 metros x 2 metros, realizados en materiales que ofrezcan garantías de seguridad y conservación.

57.3. Muestras

Se entiende por tales los anuncios realizados en materiales duraderos, paralelos al plano de fachada. Su saliente máximo será igual al de las portadas debiendo cumplir además las siguientes prescripciones:

- En planta baja podrán ocupar, únicamente, una faja de ancho inferior a 0,90 metros, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos. Deberán quedar a una distancia superior a 0,50 metros del hueco del portal dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, con una dimensión máxima de 0,25 x 0,25 y 0,002 metros de grueso, podrán situarse en las jambas. No se permitirá la colocación de muestras a una altura superior a 4 metros.

- Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a 3 metros sobre la rasante de la calle o terreno.

Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o, en general, de los usuarios de los locales, con huecos situado a menos de 3 metros del anuncio y a 10 metros si lo estuviera enfrente.

57.4. Banderines

Se entiende por tales, los anuncios realizados en materiales duraderos, normales al plano de la fachada, En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3,00 metros, y la máxima de 4 metros. Su saliente máximo será igual al fijado para los balcones. Podrán tener una altura máxima de 1 metro.

Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a 3 metros sobre la rasante de la calles o terreno. Requerirán para su instalación, la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o, en general, de los usuarios de los locales con huecos situado a menos de 5 metros del anuncio.

57.5. Cumplimiento de los requisitos estéticos

Las corporaciones Municipales exigirá que todas las nuevas construcciones cumplan estos requisitos antes de ser puestas en uso, al mismo tiempo que podrá acordar la aplicación de las regulaciones anteriores a cualquier edificación ya existente que, en forma notaría y permanente esté en contraposición con estas Normas, de acuerdo con el artículo 182 de la Ley del Suelo.

58.- Conservación de edificaciones

Los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. El Ayuntamiento y en su caso, los demás organismo competentes ordenarán, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 181 de la Ley del Suelo.

NORMAS DE USO

59.- Clasificación de usos. Usos preferente, compatibilidades

Las normas particulares de cada una de las zonas de ordenanza homogénea detallan los usos autorizados en cada caso, el uso preferente y las compatibilidades.

60.- Uso residencial y hotelero

60.1. Definición

El destinado a alojamiento permanente o temporal de personas, tanto individuos como núcleos familiares.

Se consideran de uso hotelero los recintos, edificios y locales de servicio a la población transeúnte que se destinan al alojamiento no permanente, por tiempo reducido y mediante precio. En el uso hotelero se incluyen los hoteles, pensiones y moteles.

El uso colectivo especial es aquel servicio público destinado a proporcionar alojamiento temporal o grupos especiales de población, con un fin social que puede excluir el precio. Este uso incluye, las residencias de huérfanos, de estudiantes, de ancianos y similares.

60.2. Clasificación

Se consideran los siguientes tipos:

- Vivienda o alojamiento colectivo o multifamiliar (incluyendo el uso hotelero y el colectivo especial).
- Vivienda unifamiliar (con acceso diferenciado y exclusivo desde la vía pública).

60.3. Programa mínimo y dimensiones

El programa mínimo se determinará en cada caso según las necesidades específicas. Salvo excepciones a justificar, toda vivienda contendrá como mínimo un dormitorio doble dos sencillos, aseo o baño completo compuesto de ducha o bañera, lavabo y retrete, estancia y cocina, que podrá ir unida a la estancia.

En cada vivienda, la superficie útil mínima de la estancia (E) y la acumulada de estar, comer y cocinar (E + c + k) será la siguiente:

Vivienda de	E (m2)	E + C + k (m2)
1 dormitorio	14	20
2 dormitorios	16	20
3 dormitorios	18	24
Más de 3 dormitorios	20	24

Si la cocina es independiente de la estancia tendrá, como mínimo 7 m2 que se pueden dividir en 5 m2 de cocina y 2 m2 de lavadero. Cuando la cocina esté incorporada a la zona de estancia se reforzará la ventilación mediante un ventilador centrífugo que asegure la extracción de 300 m3/hora. En toda vivienda existirá la posibilidad del tendido de ropa al exterior, y, en su caso, con protección de vistas desde la calles.

En vivienda de un dormitorio la zona de estancia deberá poder ser independizable funcionalmente del resto de la vivienda, incluso de la zona de cocina, no siendo paso obligado a ninguna habitación.

La superficie útil mínima de los dormitorios sencillos será de 6 m2 y de los dormitorios dobles de 10 m2. En toda vivienda existirá un dormitorio de superficie útil no menor de 10m2. Los pasillos tendrán una anchura no menor de 0,80 metros.

El acceso a los cuartos de baños o aseos no se permitirá desde las estancias, comedores, cocinas ni dormitorios. Si la vivienda está dotada de dos cuartos de baño completos, uno de ellos podrá tener puertas a un dormitorio.

61. Uso comercial

61.1. Definición

El que se produce en los locales o edificios destinados a la compra-venta al por menor de bienes perecederos y duraderos, así como en los destinados a proporcionar servicios personales relacionados con la alimentación (restaurantes y bares) o de otro tipo (peluquerías, lavandería, etc) al público en general.

61.2. Clasificación

Se consideran los siguientes tipos:

- Comercio diario y servicios personales.
- Locales comerciales o de servicios
- Comercio en pasajes.
- Mercados y galerías de alimentación.
- Restaurantes, cafés y bares.
- Otros

62. Oficinas y artesanía. Servicios administrativos y de seguridad.

62.1. Definición

Los servicios administrativos y oficinas son los locales o edificios destinados predominantemente al ejercicio de actividades burocráticas de carácter público o privado.

Se entiende por artesanía la actividad de artes y oficios que no extrañan molestias, por lo que pueden situarse en edificios destinados al uso residencial o inmediatos a ellos, complementando el servicio de las zonas donde se emplazan.

62.2. Clasificación

Se incluye los siguientes tipos:

- Edificios administrativos públicos. Servicios de seguridad
- Oficinas bancarias. Servicios de asesoramiento gestión.
- Despachos profesionales. Profesiones liberales.

- Talleres o pequeñas industrias de artesanía con superficie total mínima de 250 m2 y potencia instalada que no sobrepase los 10 CV, con medidas correctoras que garantizarán la comodidad, salubridad y seguridad, proyectándose el acceso de forma que no cause molestias a los vecinos.

63. Sanitario

63.1. Definición

El que se produce en instalaciones, edificios o locales destinados al tratamiento accidental, temporal o periódico de pacientes o enfermos.

63.2. Clasificación

Se incluye los siguientes tipos:

- Establecimientos con capacidad superior a 50 camas
- Establecimientos con capacidad inferior a 50 camas
- Ambulatorios, clínicas, consultorios y consultas de profesionales sin hospitalización, con superficie máxima de 500 m2.
- Clínicas veterinarias.
- Otros.

64. Asistencial y Social Cultura Religioso Espectáculos y Salas Recreativas

64.1. Definición

Son usos diversos fundamentados en necesidades específicas de las población: servicios asistenciales, locales de reunión, formación cultural, culto religioso público o privado, recreo, etc.

64.2. Clasificación

Se incluye los siguientes tipos:

- Clubes y sociedades. Centros de reunión. Asociaciones
- Salas y centros culturales o de investigación: salas de exposición museos, bibliotecas, archivos etc.
- Capillas; templos y centros parroquiales.
- Salas o centros recreativos: teatros, cines espectáculos, salas de baile y otros.

65. Escuelas

El relacionado con la enseñanza privada u oficial en todos sus niveles.

65.1. Definición

El relacionado con la enseñanza privada u oficial en todos sus niveles.

65.2. Clasificación

Se consideran los siguientes tipos:

- Pequeños locales o centros de enseñanza.
- Enseñanza preescolar y guarderías
- Centros de educación General Básica (8, 16, 18, 22, 24, unidades)
- Centros de Bachillerato unificado Polivalente (12, 18, 24, unidades).
- Centros de formación Profesional.
- Centros de Educación Especial
- Otros.

66. Industrias compatibles y almacenamiento. Garajes y servicios de transportes.

66.1. Definición

Uso industrial compatible es el que se produce en establecimientos o locales dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de primeras materias así como su preparación para transformaciones posteriores, incluso envasado, transporte y distribución, siempre que sea compatible con el uso residencial por no estar contemplado en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres y Peligrosas.

Los almacenes son locales o espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados, con exclusivo suministro a intermediarios (mayoristas, minoristas, distribuidores) y en general son servicio de venta directa al público. En estos locales se podrán efectuar operaciones secundarias que transformen en parte los productos almacenados. Se exceptúan los almacenes anejos a comercios y oficinas.

Garaje-estacionamientos es todo local o lugar destinado a la estancia de vehículos a motor, incluyéndose en este uso los locales de paso y espera, así como los locales comerciales para la venta de dichos vehículos.

Por servicios de transportes se entiende, entre otros, los siguientes usos.

- Talleres del Automóvil, como los locales destinados a la conservación y reparación de motos, automóviles, camiones y tractores, incluso los servicios de lavado y engrase.

- Estaciones de Servicio, como las instalaciones destinadas al suministro de carburantes y lubricantes para los vehículos a motor, en las que puedan existir otros usos relacionados con dichos vehículos.

- Servicios Públicos de Transportes, como los locales e instalaciones destinados al transporte por autobús, que puedan comprender salas de espera de público y venta de billetes, zonas de embarque y desembarque de pasajeros, depósitos de equipaje y mercancías, y garaje-estacionamiento de autobuses.

66.2. Clasificación

Se establecen las siguientes categorías:

- Industrias compatibles y almacenes
- Servicios Urbanos
- Garaje anexo a vivienda unifamiliar para utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda.
- Garaje-estacionamiento en planta baja, semisótano o sótanos de edificios, o para su uso comercial como estacionamiento público.
- Estacionamiento al aire libre en patios de manzana y espacios libres privados.

- Taller de Automóviles.
- Servicios públicos de transporte
- Estaciones de servicio
- Servicios de desguace de automóviles
- Otros.

66.3 Condiciones particulares para el uso de garaje.

66.3.1. Condiciones de acceso

- El acceso desde garaje-estacionamiento a la calle tendrá la anchura mínima de 3,00 metros, salvo en el Casco urbano en el que la anchura mínima será de 2,7 metros.

- Los garajes-estacionamientos hasta 1.000 m² (50 plazas) inclusive, podrán utilizar el portal del inmueble cuando su uso sea exclusivamente para los usuarios del edificio, en cuyo caso el portal tendrá una anchura mínima de 5 metros.

- Los garaje-estacionamientos de 1.000 a 2.000 m² podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero contarán con otro distanciado de aquél dotado de vestíbulo-estanco con dobles puertas, resistentes al fuego y con resortes de retención para posibles ataques de fuego y salvamento de personas. El ancho mínimo de este acceso será de 1 metro.

- Las rampas rectas no sobrepasarán el 16% de pendiente y las rampas en curva el 12% medida por la línea media.

- En los accesos directos a aceras, la rampa de salida deberá terminar en un tramo de pendiente inferior al 2% de 3 metros de longitud dentro del edificio, con una curva vertical de enlace de radio no inferior a 5 metros.

Se autoriza y recomienda la mancomunidad de garajes-estacionamientos entre distintos propietarios, con el fin de reducir al mínimo el número de accesos.

66.3.2. Dimensiones de Plazas de estacionamiento

Las plazas de estacionamiento tendrán una superficie rectangular mínima de 2,20 x 4,50 metros. Sin embargo, la superficie mínima por plaza, incluyendo la parte proporcional de acceso, no será nunca inferior a 20 m². Las vías de distribución interiores a los garajes-estacionamiento, deberán tener las siguientes anchuras mínimas:

- 2,50 m. para estacionamiento en línea o en ángulo a 45 grados.
- 4,30 m. estacionamientos en batería a 90 grados

Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de vehículos, que deberán figurar en los proyectos que se presenten al solicitar las licencias de construcción y apertura.

66.3.3. Altura

La altura libre mínima será de 2 metros en cualquier punto

66.3.4. Construcción

Todos los elementos que constituyen la estructura de la edificación destinada a garaje-estacionamiento en categorías 2, 4, 5, 6, y 7, deberán ser resistentes al fuego tipo de 3 horas de duración, o estar debidamente protegidos con material aislante, teniendo en cuenta la acción derivada de la temperatura sobre la estructura a través de su protección, no pudiendo utilizarse estructura de hierro al descubierto.

El recinto de garaje-estacionamiento en las categorías anteriores, deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes, por paredes y forjados altamente resistentes al fuego, con aislamiento acústico de 50 fonos, y estará desprovisto de huecos directos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos. Solo podrá comunicarse el garaje-estacionamiento con la escalera, ascensor, cuarto de calderas, cuarto de instalaciones, trasteros y otros servicios permitidos del edificio, cuando éstos tengan otro acceso y disponga de un vestíbulo de aislamiento con puertas blindadas de cierre automático, resistentes a la temperatura y estancas al humo.

Los garajes-estacionamientos se podrán ubicar en sótanos y semisótanos de patios de parcela interiores en manzanas cerradas compactas, o en los patios de manzana cerrada.

En los espacios libres que se destinen a estacionamientos en superficie, no se permitirán otras obras que las de pavimentación, procurando compatibilizar este uso con el arbolado

66.3.5. Ventilación

La ventilación, natural o forzada, estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos en proporción superior a las cifras que señala el Reglamento de Actividades Molestas, siendo obligatorio, cuando exista ventilación forzada, disponer de un aparato detector de CO por cada 500 m², situándolo en los puntos más desfavorablemente ventilados, que accionen automáticamente dichas instalaciones. Se hará por patios o chimeneas para su ventilación exclusiva, construidos con elementos resistentes al fuego, que sobrepasaran un metro la altura máxima permitida por las Ordenanzas Municipales, alejados 10 m. de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes; y si desembocan a lugares de uso o acceso al público, tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de 2,50 m. de manera que el punto más afectado no se superen los niveles de inmisión.

Se entiende por ventilación natural, aquella en que existe un metro cuadrado de sección en los huecos o conductos de aireación por cada 500 m² de superficie del local; y por ventilación forzada a aquel conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales, con una capacidad mínima de 6 renovaciones/horas y cuyas bocas de aspiración estén dispuestas de forma que exista, cuando menos, dos bocas de proyección vertical sobre el suelo por cada uno de los cuadros de 15 metros de lado en que idealmente pueda ser dividido el local. El mando de los extractores se situará en lugar de fácil acceso.

Los garajes-estacionamientos subterráneos ubicados en patios de manzana, se ventilarán necesariamente por chimeneas que cumplan las condiciones antes señaladas.

En edificios exclusivos para este uso, se permitirán huecos de ventilación en fachadas a la calle, separadas, como mínimo 4 metros de las fincas colindantes, no autorizándose en las fachadas a patios de manzana.

66.3.6. Iluminación

La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado eléctrico responderán a las características exigidas por el Reglamento de Instalaciones Eléctricas y disposiciones complementarias vigentes. Cuando haya de utilizarse otro tipo de iluminación, se requerirá la autorización especial del Ayuntamiento.

66.3.7. Instalaciones contra incendios

Se instalarán aparatos de extinción de incendios de 5 Kgs. de polvo seco, en número y situación tal que correspondan 2 por cada 500 m² de superficie, como mínimo o fracción. Están exentos de esta obligación los de dimensiones inferiores a 100 m². Cuando el garaje esté en varias plantas, existirán instalaciones en todas ellas. En los garajes superiores a 1.000 m², se instalará una red interior de agua para incendios, conectada en su caso a los hidrantes. Esta red mantendrá en todo momento una presión de 3,5 atmósferas y estará dotada de los correspondientes equipos de presurización, cuando la red general no garantice tal presión.

A esta red se enganchará un puesto de agua por cada 1.000 m², de planta con mangaje suficiente para alcanzar toda la superficie

En los edificios de garaje-estacionamiento de más de 2.000 m², o los que tengan 3 plantas, podrán exigirse instalaciones especiales de protección y aviso.

66.3.8. Aseos

Los garajes-estacionamientos de más de 1.000 m² (50) plazas, deberán tener dos cuartos de aseo con lavabo e inodoro, uno para cada sexo. Se deberá instalar dos cuartos de aseo por cada 1.000 m³ de exceso o fracción.

66.3.9. Saneamiento

Dispondrán de un sistema eficaz de depuración de grasas, previa a la acometida a la red de saneamiento del edificio o a la general.

66.4. Condiciones particulares para los talleres de automóviles y estacionamiento de servicio.

66.4.1. Talleres de Automóviles

Además de las condiciones anteriormente establecidas y de las disposiciones legales que le fueran de aplicación, deberán cumplir las siguientes:

- No causarán molestias a los vecinos y transeúntes y se ajustarán a las Condiciones de Protección Ambiental establecidas en las presentes Normas.

- En los locales de servicios de lavado y engrase que formen parte de edificios de viviendas, la potencia instalada no excederá de 60 CV, y en edificios exclusivos para uso del automóvil, no existirá limitación. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 3 CV de potencia aislada.

- Los talleres que por la generación del ruido que desarrollen (chapistas, pruebas de motores, etc.) se ubicarán en las Zonas de Servicios Urbanos de Carreteras, o zonas industriales previstas en las presentes Normas.

66.4.2. Estaciones de Servicio

Además de las condiciones establecidas en las presentes Normas y disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

- No causarán molestias a los vecinos y viandantes y se ajustarán a lo establecido en las Normas de Protección Ambiental.

- Dispondrán de aparcamientos en número suficiente para no entorpecer el tránsito con un mínimo de dos plazas por surtidor.

- Los talleres del automóvil anexos a estaciones de servicio, deberán instalarse con las condiciones señaladas en el epígrafe anterior.

- Se prohíbe la instalación de aparatos surtidores en el interior de garajes-estacionamiento, excepto en los de categoría 1 y en las zonas Industriales.

67. Industrial no compatible

67.1. Definición

Uso industrial no compatible es el que se produce en establecimientos o locales dedicado al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para transformaciones posteriores incluso el envasado, transporte y distribución, cuando sean molestas por el uso residencial según lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres y Peligrosas.

67.2. Clasificación

Se incluyen los siguientes tipos

- Molestas para el uso residencial, según lo dispuesto en el citado Reglamento de Actividades.

- Incompatibles con el uso residencial, como aquellas industrias clasificadas como insalubres, nocivas o peligrosas en dicho Reglamento.

- Agropecuarias, como aquellas industrias cuyo objeto es la preparación o transformación de materias primas agrícolas, ganaderas y forestales.

- Servicio Urbanos, son aquellas actividades destinadas a proporcionar servicios urbanísticos a los núcleos de población que no están clasificadas en el Reglamento de Actividades.

67.3. Condiciones particulares

67.3.1. Condiciones de Uso y Explotación

Las actividades industriales y de almacenaje, deberán ajustarse al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y

d. disposiciones posteriores vigentes sobre esta materia, y cumplir las normas de la Ordenanza General de la Seguridad e Higiene del Trabajo, y las Normas de Protección Ambiental incluidas en las presentes Normas.

67.3.2. Dimensiones y Condiciones de los Locales.

En suelo urbano, la superficie que ocupa una industria viene fijada por la suma de superficie de todos los locales y espacios destinados a esta actividad.

No se computará la superficie de las oficinas, zonas de exposición y venta, y de garajes-estacionamiento, si éstas tienen acceso independiente de los locales destinados a trabajo industrial, bien directo desde el exterior o a través de un vestíbulo de distribución del edificio.

Los locales industriales en los que se prevean puestos de trabajo, deberán tener, como mínimo, una superficie por cada uno de ellos de dos metros cuadrados y un volumen de 10 metros cúbicos.

Se exige la iluminación y ventilación natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto de que ésta no fueran satisfactorias, se fijará por los Servicios Técnicos Municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse, total o parcialmente, el local si a su terminación no funcionara correctamente.

En el caso de que la industria o almacenaje implique acceso de vehículos y garaje-estacionamiento oficinas o venta comercial en su local, estas actividades deberán cumplir las condiciones establecidas para dichos usos en las presentes Normas.

67.3.3. Aseos

Dispondrán de aseos independientes para los dos sexos, a razón de un retrete, un urinario, un lavabo y una ducha, por cada grupo de 25 obreros o fracción.

67.3.4. Construcción

Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles, y las estructuras resistentes al fuego y de características tales que al exterior no permitan llegar ruidos ni vibraciones, cuyos niveles se determinan en las Condiciones de Protección Ambiental de las presentes Normas.

La industria permitida en suelo urbano en planta baja o semisotano, deberá cumplir las mismas condiciones de protección y aislamiento en la construcción, establecidas para el uso de garajes-estacionamientos en estas Normas.

67.3.5. Energía Eléctrica

Para el movimiento de las máquinas y aparatos, así como para el alumbrado, únicamente se permite el empleo de energía eléctrica, no debiendo utilizarse la de origen térmico más que en los casos de emergencia.

Las instalaciones de fuerza y alumbrado de los establecimientos industriales y las instalaciones de calderas y depósitos de combustible y recipiente a presión, cumplirán con las reglamentaciones vigentes.

Los motores y las máquinas, así como la instalación, deberán montarse bajo la dirección de un técnico legalmente competente.

Cumplirán los requisitos necesarios para la seguridad personal y, además, los que sean precisos acústica y térmicamente, a fin de no originar molestias.

No se permitirán debajo de viviendas los aparatos de producción acetilénica empleados en las instalaciones de soldadura exiacetilénicas.

67.3.6. Evacuación de Aguas y Sólidos Residuales

Si las aguas residuales no reunieran, a juicio de los Servicios Técnico Municipales correspondientes, las debidas condiciones para un vertido a la alcantarilla general, habrán de ser sometidas a depuración por procedimientos adecuados, a fin de que se cumplan las condiciones que señalan las Normas de Protección Ambiental y el Reglamento de Industrias y Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y demás disposiciones vigentes sobre la materia.

Si los residuos sólidos que produzca cualquier industria, por sus características, no pueden ser recogidos por el Servicio de Limpieza domiciliario, deberán ser trasladados directamente al vertedero de residuos industriales, por cuenta del titular de la actividad.

67.3.7. Evacuación de Aire, Gases, y Humos.

La evacuación de polvos, vapores y humos, productos de combustiones o de actividades, se realizará a través de adecuada chimenea cuya desembocadura sobrepasará 1 metro de altura del edificio más alto, propio o colindante, en un radio de 15 metros y específicamente para los correspondientes a generadores de calor cuya potencia sea superior a 50.000 Kcal; estará asimismo, a nivel no inferior al del borde superior del hueco más alto, visible desde dicha desembocadura, de los edificios ubicados entre 15 y 50 metros. Las emisiones cumplirán, en todo momento, las condiciones establecidas en las Normas de Protección Ambiental incluidas en las presentes Normas, y cuando la emisión de polvos o pavesas produzcan molestias, podrá exigirse la colocación de adecuados sistemas de depuración.

La evacuación de aire caliente o enrarecido, producto del acondicionamiento de aire de locales, se realizará de forma que cuando el volumen de aire evacuado sea inferior a 0,2 metros cúbicos por segundo, el punto de salida del aire distará, como mínimo, dos metros de cualquier hueco de ventana situada en plano vertical, pero si este volumen está comprendido entre

0,2 y 1 metro cúbico por segundo distará, como mínimo tres metros de cualquier ventana en plano vertical de dos metros de las situadas en su plano horizontal, si, además se sitúan en fachadas, la altura mínima sobre la acera será de 2 metros y estarán provistos de una rejilla de 45º grados de inclinación, que oriente el aire hacia arriba en el caso de que se distancia a la acera sea inferior a cuatro metros.

Para volúmenes de aire superiores a 1 metro cúbico por segundo, la evacuación tendrá que ser a través de chimeneas cuya altura supere un metro la del edificio, más alto, propio o colindante en un radio de 10 metro. Todo aparato o sistema de acondicionamiento que produzca condensación, tendrá necesariamente una recogida y conducción de agua eficaz que impida que se produzca goteo al exterior. La evacuación de gases en el punto de salida al exterior, tendrá una concentración de CO inferior a 50 partes por millón. En ningún caso podrá sobresalir de los paramentos de fachada a la vía pública o espacios libres exteriores, ni constituir un elemento discordante en la composición.

67.3.8. Instalaciones contra Incendios

Para la prevención y extinción de incendios, se dispondrá de las salidas de urgencia y accesos especiales para salvamento, así como los aparatos, instalaciones y útiles que en cada caso determine el Servicio Municipal contra incendios, en función de las características del local o edificio en cuestión y de la naturaleza de las materias primas y productos almacenados o generados.

68. Verde y Deportivo

68.1. Definición

Se engloban en estos términos los usos que se desarrollan preferentemente en el conjunto o sistema general de espacios libres del suelo urbano: parque, paseos, jardines, y espacios peatonales, así como en los parques deportivos o instalaciones similares, incluso las destinadas a espectáculos deportivos.

ANEXO Nº 1

Propuesta de plazos para la formulación del planeamiento parcial:

Con el fin de asegurar el desarrollo ordenado del proceso de organización de manera que se alcance un máximo de eficiencia en la utilización del suelo y los recursos públicos, se prevé y recomienda que la elaboración del planeamiento parcial se ajuste a los siguientes plazos.

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 136.2 del Reglamento de Planeamiento, la Comisión Provincial de Urbanismo de Almería podrá acordar cuando lo estime oportuno el señalamiento de estos plazos como obligatorios.

Sector	Números de años desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias
1	8
2	4
3	4
4	8
5	4
6	4
7	8
8	8
9	8
10	8
11	8
12	8
13	8
14	4
15	8

En tanto no se aprueben los Planes Parciales necesarios para el desarrollo del suelo apto para la urbanización o urbanizable se aplicará a los distintos sectores de dicho suelo las ordenanzas del suelo No Urbanizable contiguo el sector.

ANEXO Nº 2

FOTOGRAFÍAS DE LOS EDIFICIOS A CONSERVAR

INDICE

- IGLESIA SE SANTA MARÍA.- Plaza nueva
- ERMITA DE NUESTRA SRA. DE LOS DOLORES.-Plaza nueva
- ATALAYA DEL PEÑON.- Playa del Sombrero
- FUENTE PUBLICA.- Puerta de Abajo
- PUERTA DE LA CIUDAD.-Calle del Caño
- CASA.- Calle de San Agustín
- CASTILLO DE MACENAS.-Playa de Macenas
- ERMITA.-Barranco del Agua del Medio
- ERMITA.- Carretera de Mojácar a Carboneras



Delegación Provincial
Almería

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

ACTA SESION 29 MAYO 1987

ASISTENTES:

PRÉSIDENTE: D. Juan José Fornovi Vives, Delegado Provincial de Obras Públicas y Transportes.

VOCALES:

- D. Juan M. Llerena Hualde, Diputación Provincial
 - D. José Aguilera Navarro, Delegación Provincial de Agricultura y Pesca
 - D. Antonio Bono Pallarés, Delegación Prov. de Gobernación
 - D. José M. Martínez Rastrojo, Delegación Prov. de Hacienda
 - D. Luis M. Matarín Cabezuelo, Delegación Prov. de Economía y Fomento
 - D. Hermelindo Castro Nogueira, Director Prov. de la Agencia M. Ambiente
 - D. Laudelino Gil Andrés, Ayuntamiento de Almería.
 - D. Miguel A. Castillo Mesa, Servicio de Costas del MOPU.
 - D. Ignacio Flores Sánchez, Colegio de Doctores y Licenciados
 - D. José Rivera Menéndez, Grupos Ecologistas
 - D. José M^a Rodríguez Lupiañez, Administración Central.
 - D. Juan de Reyes Lozano, Junta del Puerto
 - D. Gerardo R. Fernández Fernández, Ayuntamiento de Almería.
 - D. Bartolomé Flores Flores, Ayuntamiento de Mojácar
 - D. Francisco Flores García, Ayuntamiento de Mojácar
 - D. Francisco García Flores, Ayuntamiento de Mojácar
 - D. Andrés Fernández Castro, Ayuntamiento de Cuevas del Almanzora
 - D. Rodolfo Belmonte López, Ayuntamiento de Cuevas del Almanzora
 - D. Manuel Ramos Ayllón, Delegación Prov. Obras Públicas y Transportes
- PONENTE: D. Juan Díaz Pérez, Delegación Obras Públicas y Transportes
- SECRETARIO: D. Francisco J. Sánchez Valero, Deleg. Obras Públicas y Tr.



Delegación Provincial
Almería

Siendo las nueve horas treinta minutos del día veintinueve de mayo de mil novecientos ochenta y siete, en la sede de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes, se reúne en primera convocatoria la Comisión Provincial de Urbanismo, con arreglo al orden del día que se indica y desarrolla en la presente ACTA.

1.- Lectura y aprobación en su caso del acta de la sesión anterior.

Por el Sr. Secretario se explican las razones de orden interno que han impedido traer a esta Comisión el Acta correspondiente, de fecha 19 y 20 de mayo de 1987, y que será sometida a la consideración de la misma en otra próxima sesión.

2.- PLANEAMIENTO:

2.1.- Plan General de Ordenación Urbana de ALMERIA: (Expte.nº 1101)

Por la Ponencia Técnica se dió lectura al informe elaborado por los Servicios Técnicos de la Delegación, en el que se recogían los aspectos más relevantes del documento, analizando las soluciones dadas a la problemática de la ciudad en el plano urbanístico, soluciones de criterio, que fueron sometidas a la consideración de la Comisión y contrastadas posteriormente por el Director del Equipo Redactor del Plan, y del Servicio de Urbanismo municipal, Sr. Fernández, y que llevaron en definitiva a que la Comisión acordara resolver en el sentido de informar favorablemente el Plan General de conformidad con lo establecido en el art. 131.1 del Reglamento de Planeamiento.

Los aspectos más destacados de dicho análisis fueron: El crecimiento proyectado de la ciudad hacia el Norte; la integración del Ferrocarril en la Ciudad; la ubicación de los depósitos de Campsa; la clasificación de la zona del Puerto y su Plan Especial, y a cuyo efecto el representante de la Junta de Obras del Puerto pidió se reiterara y constara en acta su oposición a la misma y la pendencia de un Contencioso-Administrativo entre dicho Organismo y el Ayuntamiento de Almería; la

encardinación de los barrios marginales y la mejora de su infraestructu-



Delegación Provincial
Almería

ra; las parcelas de propiedad militar y de la Guardia Civil; núcleos aislados en suelo agrícola; utilización de la figura del Estudio de Detalle para desarrollar las unidades de actuación; el reflejo de los convenios urbanísticos como documento del Plan; acomodación al Plan Especial de Protección del Medio Físico y protección de Patrimonio Histórico Artístico.

2.2.- Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de CUEVAS DEL ALMANZORA. (Expte.nº 1186)

Dada lectura por la Ponencia Técnica al informe elaborado por los Servicios Técnicos de la Delegación, y después de amplísimo debate en el que hicieron uso de la palabra tanto la representación municipal invitada (Sr. Alcalde del Ayuntamiento de Cuevas y Concejal de Urbanismo) como todos los miembros de la Comisión, ésta acordó adoptar resolución aprobatoria de las Normas que se acompaña como anexo a la presente Acta, nº 1.

2.3.- Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de MOJACAR.

Con el mismo proceso que en el punto anterior, la Comisión, en debate que tuvo su final a las dieciocho horas y quince minutos, acordó adoptar resolución aprobatoria de las Normas que se acompaña también como Anexo nº 2 a la presente acta.

2.4 y 2.5.- Modificación de las Normas Subsidiarias Municipales de Vera y Plan Parcial Colinas Al Sol, promovidos ambos por BUBAPAN S.A. (Exptes. nº 805 y 806).

Ambos puntos, por estar basada la modificación de las Normas en el Plan Parcial, fueron considerados conjuntamente en el informe de los Servicios Técnicos, en base al cual, y dado el incumplimiento de la cumplimentación de extremos que afectaban a los expedientes, la Comisión resolvió por unanimidad ratificarse en la resolución adoptada en fecha 25 de octubre de 1984.

No produciéndose ningún ruego ni pregunta, y no habiendo



Delegación Provincial
Almería

más asuntos que tratar, se levanta la sesión en el lugar y fecha arriba indicados, siendo las diecisiete horas y cincuenta minutos

Vº Bº
EL VICEPRESIDENTE,

EL SECRETARIO DE LA COMISION,



Delegación Provincial
Almería

a las limitaciones impuestas por el art. 20 de la Ley 16/81, de 25 de junio, sobre Patrimonio Histórico Español.

VISTO el Decreto 194/1983, de 21 de septiembre, de la Consejería de la Presidencia, por el que se regula el ejercicio por los órganos urbanísticos de la Junta de Andalucía de las competencias en materia de urbanismo, la Comisión acuerda la siguiente

RESOLUCION: 1º. Aprobar definitivamente las delimitaciones de los núcleos urbanos de Cuevas del Almanzora, Guazamara, El largo, Los Lobos, Las Herrerías y La Mulería, que figuran en las Normas, condicionando dicha aprobación a lo que pueda resultar del informe de la Confederación Hidrográfica del Sur de España.

2º. Dichos núcleos urbanos se regirán por las Ordenanzas de construcción de las Normas Subsidiarias Provinciales, y no por las que figuran en las Normas objeto de la presente resolución.

3º. En suelo urbanizable se suspenden los siguientes sectores: A) En el interior, IS-A, B, C y D; B) En la zona litoral, P-1 a P-7, ambos inclusive, y el ID

4º. En suelo no Urbanizable se establecen las siguientes modificaciones:
A) El área a que se refiere el art. 1.4.2.b), será la que se defina en virtud de lo establecido en el art. 1.4.3.f), ampliando su contenido en lo que aquel establece.
B) Denegar la exclusión de la tramitación prevista por el art. 43.3 de la Ley del Suelo de la norma particular aplicable a las explotaciones agrícolas (2.1 NN.SS.) Se suspende asimismo la normativa aplicable a los edificios destinados a vivienda familiar.

5º. Se incorporan a las Normas el informe emitido por los Servicios Técnicos de la Delegación Provincial de Cultura, de 7 de mayo de 1987, así como los planos adjuntos al mismo, debiendo extenderse las pertinentes diligencias al respecto en dichos documentos.

6º. Se deberá incluir en los planos correspondientes la línea de deslinde del Dominio Público Marítimo, declarándose fuera de ordenación (art. 60 Ley del Suelo) las edificaciones construidas en el mismo, cualquiera que sea su uso y finalidad.

7º. La presente resolución no será publicada hasta que se cumplimenten los requisitos siguientes: 1. Cumplimentación de lo previsto en el art. 168 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales, de 28 noviembre 1986.

2. Cumplimentación de lo previsto en el art. 54 del R.D. 781/86, de 18 de abril.

Una vez comprobado por los Servicios Técnicos de la Delegación P. de Obras Públicas y Transportes el cumplimiento de los referidos extremos, se faculta al Delegado para ordenar su publicación.



Delegación Provincial
Almería

Expediente nº: 1.288

Reunida la Comisión Provincial de Urbanismo de Almería, en sesión celebrada el día 29 de mayo de 1987.

VISTO el expediente instruido por la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes, del que se dió cuenta a la Ponencia Técnica, en su reunión de trabajo del 28 de mayo de 1987, sobre Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Mojacar.

VISTOS los Artículos 12, 40, 41, 60, 70 a 74 y concordantes del texto refundido de la Ley del Suelo; concordantes de su Reglamento de Planeamiento y Gestión Urbanística; correspondientes de la Ley de Procedimiento Administrativo y demás de general aplicación.

RESULTANDO que se han cumplido en el expediente las / determinaciones de tramitación y procedimiento, legales y reglamentarias.

1 CONSIDERANDO que no se ha cumplido el plazo para la emisión del informe requerido a la Confederación Hidrográfica del Sur de // España, solicitado en base a lo determinado en el Art. 48 de la vigente / Ley de Procedimiento Administrativo, en relación con el 86 del mismo Cuerpo Legal, así como en el Art. 26 del texto refundido de la Ley del Suelo.

2 CONSIDERANDO que, a los mismos efectos han sido emitidos y figuran en el expediente de las Normas los informes de la Delegación / Provincial de Cultura, del Instituto Andaluz de Reforma Agraria, y del / Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, Dirección General de Puertos y Costas.

3 CONSIDERANDO que, las propias Normas expresan que el / resumen de la situación actual en el término municipal, en cuanto al estado urbanístico, es el resultado de numerosas, aunque pequeñas actuaciones que han dado lugar " al desorden urbanístico y a la carencia de infraestructura y equipamiento".

4 CONSIDERANDO que, en la memoria justificativa se reconoce que el problema del abastecimiento de agua es uno de los que podrían frenar el desarrollo del crecimiento de los núcleos, y que no se justifica su disponibilidad.

5 CONSIDERANDO que no se justifica tampoco, ni suficientemente el dato de la población estacional, y que en ella no se tiene en //



Delegación Provincial
Almería

//..2..//

cuenta la correspondiente a las plazas hoteleras.

6 CONSIDERANDO que las Normas no contemplan gráficamente la Delimitación de Suelo Urbano aprobada por ésta Comisión el 20 de junio de 1983, según se deduce de su comparación con la que dichas Normas proponen como nueva Delimitación del mismo.

7 CONSIDERANDO que, el Suelo Urbano propuesto carece de los servicios urbanísticos y dotación de equipamientos a que se refiere el Art. 83 de la Ley del Suelo, el cual deberá tenerse en cuenta en el no incluido en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, ya mencionado, a cuyo fin se entiende necesaria su Delimitación en polígonos a desarrollar por Planes Especiales de Reforma Interior.

8 CONSIDERANDO que los criterios utilizados para clasificar suelo urbano en la zona costera no se corresponden con los contenidos en la Ley del Suelo (Art. 78) y en su Reglamento de Planeamiento, (Art. 21), careciendo el que se propone de las dotaciones de infraestructura y no // estando consolidado por la edificación en sus dos terceras partes.

9 CONSIDERANDO que las Normas no entran en profundidad en el problema de saneamiento, depuración y vertido de residuales, sobre todo en la zona costera.

10 CONSIDERANDO que según se expresa en la memoria justificativa se trata de mantener la fisonomía actual del núcleo de Mojacar, siendo así que tal fisonomía se rompe por el N.O., con una Unidad de actuación y por el S.O., con el Sector IV del Suelo Urbanizable.

11 CONSIDERANDO que en dicho suelo se limita el número de viviendas, pero no se dice nada respecto a plazas hoteleras, dato importante en cuanto su ocupación por dichas plazas supondría una población estacional añadida pero no contemplada en los cálculos de población previstos en las Normas.

12 CONSIDERANDO que las Normas condicionan a la aprobación de Planes Parciales el desarrollo del Suelo Urbanizable, quedando entretanto dicho Suelo sujeto a la Ordenanza de Suelo no Urbanizable, sin que posteriormente en lugar alguno de las Normas se indique que Ordenanza de dicho Suelo no Urbanizable se ha de aplicar. (Ver ad. memoria - 1º y 2º exp. cont.)



Delegación Provincial
Almería

//..3..//

13 CONSIDERANDO que las Normas inciden por exceso en los límites del Espacio Protegido por el Plan Especial de Protección del Medio Físico denominado " Complejo Serrano de Interás Ambiental de Sierra Cabrera ", incluyendo dentro del mismo los sectores 1'4 y 14 del Suelo/Urbanizable, introduciendose parte del sector 4 el mencionado espacio / y encontrandose además en dicho sector el yacimiento arqueológico del / Picacho.

14 CONSIDERANDO que las Normas de Mojacar incluyen dentro de su Suelo Urbano una parte de territorio en el que de hecho ejerce funciones administrativas el municipio de Garrucha, excediendose tal delimitación del Suelo Urbano de los Proyectos aprobados por ésta Comisión para Garrucha y Mojacar el 20 de junio de 1979, y 20 de julio de 1983, respectivamente, por lo que deben mantenerse dichas delimitaciones, sin que // ello prejuzgue en ningún caso la solución del problema de fondo a decidir por otra instancia distinta de la urbanística.

15 CONSIDERANDO que los plazos para la elaboración de Planes Parciales son excesivos, prolongando así en el tiempo situaciones urbanísticas no definidas, según resulta de lo expresado en el Considerando número doce.

16 CONSIDERANDO que, dada la complejidad del tema urbanístico en este municipio, la soluciones al mismo se estima deben encontrarse en un figura de mayor rango de Ordenación Integral del Territorio, como es un Plan General.

VISTO el Decreto 194/83, de 21 de septiembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias en materia urbanística de los/Organos Urbanísticos de la Junta de Andalucía.

EN CONSECUENCIA CON TODO LO ANTERIOR, la Comisión acordó adoptar la siguiente

RESOLUCION

1º.- Aprobar definitivamente las Normas Subsidiarias de Planeamiento de / Mojacar en los siguientes extremos:

A). Suelo Urbano.

I).- Se aprueba la delimitación de Suelo Urbano contenida en las Normas, Hermanos Machado, 4 Planta 6ª Telfs 23 18 56 - 23 16 56 - 04004 ALMERIA



Delegación Provincial
Almería

//..4..//

a excepción del que figura en el Núcleo de Mojacar, del que se excluye parte de la Unidad de Actuación número 1 en la forma que se expresa en plano que se acompaña a esta Resolución, y que se diligenciará en tal sentido, quedando el resto de terreno de la referida Unidad clasificado como Suelo no Urbanizable NU-3.

II).- Dentro del Suelo Urbano comprendido en el apartado anterior, y según figura en Plano que también se acompaña a ésta Resolución, se delimita una zona que se desarrollará mediante Planes Especiales de Reforma Interior y pertinentes Proyectos de Urbanización, que garanticen la infraestructura y las dotaciones de equipamiento comunitario previstas en el Anexo al Reglamento de Planeamiento.

III).- Se aprueba asimismo, la Normativa de Aplicación al Suelo Urbano.

→ B).- Se aprueba el Suelo no Urbanizable con su Normativa y las siguientes especificaciones:

a).- Disposiciones comunes al Suelo no Urbanizable NU-2 y NU-3.

USO VIVIENDA.-

- Edificabilidad máxima, $150 \text{ m}^2/\text{Ha}$.
- Número máximo de viviendas, 1 vivienda por parcela de terreno.
- Superficie máxima construida para uso de vivienda, más almacén de aperos anexo, 250 m^2 .
- Altura máxima, dos plantas.
- Separación a linderos, públicos o privados, 10 m.
- No existir peligro de formación de núcleos de población.

ALMACENES AGRICOLAS.-

- Ocupación máxima, 2%.
- Altura máxima, 1 planta.
- Separación a linderos, públicos o privados, 10 m.

b).- Disposiciones específicas.

NU-2.-

- Parcela mínima 10.000 m^2 .



Delegación Provincial
Almería

//..5..//

- Separación mínima entre edificaciones dentro de la misma parcela o parcelas diferentes, 50 m.
- Separación a linderos públicos o privados, 10 m.
- Altura máxima, 1 planta.

NU-3.-

- Parcela mínima, 20.000 m².
- Separación entre edificaciones dentro de la misma parcela o parcela diferente, 75m.
- Separación a linderos públicos o privados, 10 m.
- Altura máxima, 1 planta.

2º.- Suspender la aprobación del resto del contenido de las Normas hasta tanto se justifiquen fehacientemente los extremos que llevan a las mismas a clasificar como urbanizable el previsto en su aprobación provisional.

3º.- Denegar la aprobación del sector 4.

4º.- El Suelo no Urbanizable incluido en las Normas se ajustará en su delimitación y normativa a lo previsto en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Almería.

5º.- En los Planes pertinentes de las Normas se reflejará el deslinde de la zona de dominio público marítimo, declarando fuera de ordenación los edificios que existan fuera de la misma, cualquiera que sea su uso o finalidad, con las salvedades y a resulta del desarrollo del Plan Especial de la zona costera.

6º.- Deberan ser incluidos en las Normas los yacimientos arqueológicos a que se hace referencia en el Informe emitido por la Delegación Provincial de Cultura, que se incorpora a la documentación de las mismas, con los planos que lo acompañan, extendiéndose diligencia de inclusión en tal sentido. Consecuentemente con ello, también se incorporan a las Normas los planos correspondientes a la primera aprobación inicial de fecha 2 de diciembre de 1985, en los que figuran asimismo yacimientos y edificios de interés histórico-artístico, extendiéndose también sobre ellos diligencia de incorporación.



Delegación Provincial
Almería

//..6..//

7º.- La presente Resolución, en todo su ámbito, queda condicionada a lo que resulte del Informe de los Organismos Sectoriales competentes, aún/ no emitido por no haber transcurrido el plazo legal para ello, sin perjuicio de lo determinado en el Art. 86 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

8º.- Deberá procederse a la redacción de un Plan General, fijandose un / plazo de dos años, desde la publicación de la presente Resolución, para su aprobación inicial, y tres para la definitiva, bien entendido que // transcurrido cualquiera de ello sin cumplir su condición temporal, la Co misión se subrogará a tal efecto en las competencias municipales.

9º.- Esta Resolución queda también condicionada, en cuanto a su publicación, a la subsanación de los defectos formales comunicados por la Delegación de Obras Públicas y Transportes al Ayuntamiento de Mojacar el 9 de mayo de 1987, facultandose al Delegado para que ordene dicha publicación, una vez comprobada por los Servicios Técnicos la subsanación referida.

En Almería, a veintinueve de mayo de mil novecientos // ochenta y siete.

VºBº.

EL PRESIDENTE DE LA COMISION.

EL SECRETARIO DE LA COMISION.

J. J. Fornovi Vives

Fdo. Juan José Fornovi Vives.

Fdo. Francisco J. Sanchez Valeró.



Delegación Provincial
Almería

JUNTA DE ANDALUCIA
Consejería de Obras Públicas y Transportes
DELEGACIÓN PROVINCIAL - ALMERIA

SALIDA N.º 1264

ENTRADA N.º

Sr. Alcalde-Presidente del
Ayuntamiento

5-2-88

CPU 1228

MOJACAR (Almería)

Rdo. resolución CPU

23-12-1987

Adjunto remito resolución adoptada por la
Comisión Provincial de Urbanismo de Almería en sesión-
celebrada el 23 de diciembre de 1987, recaída en el ex-
pediente de referencia.

EL DELEGADO PROVINCIAL,

Juan José Fornovi Vives.



Delegación Provincial
Almería

CFU 1288

Reunida la Comisión Provincial de Urbanismo de Almería en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 1987.

VISTO el expediente instruido por la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes, relativo a la Resolución -- adoptada por esta Comisión, de fecha 29 de mayo de 1987, que aprobó definitivamente las NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOJACAR, suspendiendo algunos extremos y estableciendo determinadas condiciones a cumplir, del que se dió cuenta a la Ponencia Técnica en su reunión de trabajo de fecha 22 de diciembre de 1987.

RESULTANDO que en la parte dispositiva de la mencionada resolución de 29 de mayo, tres de los puntos en ella contenidos -- requerían una documentación complementaria a la de las Normas aprobadas, siendo dichos puntos los siguientes:

Punto 2º.- Suspender el Suelo Urbanizable contemplado en las Normas hasta tanto se justifique su clasificación.

Punto 4º.- Necesidad de ajustar en su delimitación y normativa el suelo urbanizable, a lo previsto en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Almería.

Punto 5º.- Reflejar en plano el deslinde de la zona marítima terrestre, declarando fuera de ordenación los edificios que existan dentro de la misma, cualquiera que sea su uso o finalidad, con las salvedades y a resultas del desarrollo del Plan Especial de la Zona Costera.

CONSIDERANDO que, en cuanto al suelo urbanizable, la documentación presentada por el Ayuntamiento justifica el dimensionamiento proyectado de este suelo, tanto en lo que se refiere al número de viviendas estimado como a la disponibilidad de -- agua.

CONSIDERANDO que, para garantizar la depuración de las aguas residuales, es necesario que los Planes Parciales que desarrollen en su día los sectores núms. 1, 7 y 12, contemplen -- las depuradoras como sistemas locales, a los efectos de cesión del suelo y ejecución de las obras.



Delegación Provincial
Almería

CONSIDERANDO que, en relación con la adecuación de las Normas a las previsiones del Plan Especial de Protección del Medio Físico se plantean los siguientes extremos:

- A) La Unidad de Actuación núm. 6 resulta afectada, en zona de borde, por el mencionado P.E.P.M. Físico, siendo su extensión superficial de escasa entidad.
- B) Asimismo, el sector 1 de suelo urbanizable resulta afectado también por la delimitación del tan reiterado Plan Especial de Protección del Medio Físico. Ello no obstante, y en ambos casos, se entiende que son supuestos claramente subsumibles en la propia Normativa del PEPMF, según establece en su Título I, Naturaleza y Ambito del Plan, apartado 4.6.
- C) Finalmente, y por lo que se refiere al Sector 14, se encuentra incluida en su totalidad dentro de los límites del PEPMF.

CONSIDERANDO que la superficie mínima prevista de delimitación de Sectores es insuficiente.

CONSIDERANDO que no se ha emitido por la Confederación Hidrográfica el informe requerido en su día, pero que no obstante ello, y en cumplimiento de la vigente Ley de Aguas y de Dominio Público Hidráulico, debe el Ayuntamiento delimitar la zona de policía de las ramblas que discurren por su término.

CONSIDERANDO que se ha procedido a reflejar debidamente, en plano al efecto, el deslinde de la zona marítimo terrestre.

VISTOS la Ley del Suelo y Reglamentos que la desarrollan, así como el Decreto 194/1983, de 21 de septiembre, de la Consejería de la Presidencia, por el que se regula el ejercicio por los órganos urbanísticos de la Junta de Andalucía, de las competencias en materia de urbanismo.

En consecuencia con todo lo anterior, la Comisión acordó adoptar la siguiente

RESOLUCION: I.- Aprobar definitivamente el suelo urbanizable de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Mojácar en los siguientes términos:

- 1.- Mantener el Sector 1, tal como figura en la documentación de dichas Normas, introduciendo a ese efecto la -



Delegación Provincial
Almería

alteración del límite del P.E.P.M.F., en virtud de las -
propias determinaciones que permite la Normativa de di--
cho Plan en su Título I, aptdo. 4.6, sometiendo en su -
día el Plan Parcial que desarrolle dicho Sector a infor-
me de la Agencia del Medio Ambiente, a fin de que se ga-
rantee como zona de amortiguación el límite del mismo -
con el Plan Especial mencionado.

2.- Las estaciones depuradoras previstas en los Sectores
1, 7 y 12, se consideran sistemas locales de las Normas,
y así habrán de contemplarse en los planes parciales que
los desarrollen, a efectos de cesión de suelo y ejecu--
ción de las obras.

3.- La superficie mínima para la delimitación de secto--
res habrá de ser de 7 has.

II.- Se deniega la aprobación del Sector 14 de las Normas, --
por encontrarse totalmente incluido dentro de los límites del
P.E.P.M.F., en su espacio protegido C.S.7, Sierra Cabrera.

III.- Se aprueba la U.A. 6, tal como figura en la documenta--
ción de las Normas, alterando los límites del P.E.P.M.F., en
base a lo determinado por la Normativa de este Plan, en su --
Título I, aptdo. 4.6.

IV.- El Ayuntamiento deberá delimitar la zona de policía de
las ramblas que discurren por su término municipal, y que -
puedan resultar afectadas por el desarrollo de las Normas, de
acuerdo con lo establecido en la vigente Ley de Aguas y su -
Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

Contra la presente resolución y de conformidad con el -
art. 16 del Decreto 194/83 y art. 233 del T.R. Ley del Suelo,
cabe Recurso de Alzada ante el Consejero de Obras Públicas y
Transportes, por conducto de la Delegación Provincial en Al--
mería, calle Hermanos Machado núm. 4-6ª planta, en plazo de -
quinze días contados a partir de la publicación de la presen-
te en el Boletín Oficial de la Provincia.

Almería, 23 de diciembre de 1987

VO BO
EL PRESIDENTE.

EL SECRETARIO DE LA COMISION,

