

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO
MUNICIPAL DE HUERCAL DE ALMERÍA - ALMERÍA

NORMAS URBANÍSTICAS

I N D I C E

ÍNDICE

Página

NORMAS URBANÍSTICAS - TOMO 1

TÍTULO I.- PRELIMINAR

CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES

1.1.1.-	ÁMBITO TERRITORIAL Y NATURALEZA	2
1.1.2.-	APLICACIÓN E INTERPRETACIÓN	2
1.1.3.-	FINALIDAD DE LAS NORMAS	2
1.1.4.-	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	2
1.1.5.-	VIGENCIA	3
1.1.6.-	VALOR DE LOS DOCUMENTOS	4

TÍTULO II.- NORMAS DE PLANEAMIENTO

CAPÍTULO 1.- INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

2.1.1.-	DESARROLLO DE LAS NORMAS	7
---------	--------------------------------	---

CAPÍTULO 2.- DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE

2.2.1.-	PLANES PARCIALES	8
---------	------------------------	---

**CAPÍTULO 3.- DESARROLLO DE LAS NORMAS EN SUELO URBANO
EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO**

2.3.1.-	CONSIDERACIONES GENERALES	13
2.3.2.-	PLANES ESPECIALES	13
2.3.3.-	ESTUDIOS DE DETALLE	14
2.3.4.-	PROYECTOS DE URBANIZACIÓN	16

TÍTULO III.- NORMAS PARTICULARES DE APLICACIÓN EN SUELO URBANO

CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES

3.1.1.-	CONSIDERACIONES GENERALES	19
3.1.2.-	ZONAS DE SUELO URBANO	19
3.1.3.-	REQUISITOS PARA ACTUACIONES EDIFICATORIAS O DE URBANIZACIÓN	19

**CAPÍTULO 2.- NORMA PARTICULAR DE LA ZONA SU-R1 - CASCO
ANTIGUO**

3.2.1.-	DEFINICIÓN Y OBJETIVOS	21
3.2.2.-	CONDICIONES DE ORDENACIÓN	21
3.2.3.-	CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	22
3.2.4.-	CONDICIONES AMBIENTALES	23
3.2.5.-	CONDICIONES DE USO	24

CAPÍTULO 3.-	NORMA PARTICULAR DE LA ZONA SU-R2 DE ENSANCHE INTENSIVO INTENSIDAD 1	
3.3.1.-	DEFINICIÓN Y CRITERIOS	26
3.3.2.-	CONDICIONES DE ORDENACIÓN	26
3.3.3.-	CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	27
3.3.4.-	CONDICIONES DE USO	27
CAPÍTULO 4.-	NORMA PARTICULAR DE LA ZONA SU-R3 DE ENSANCHE SEMI-INTENSIVO	
3.4.1.-	DEFINICIÓN Y CRITERIOS	29
3.4.2.-	CONDICIONES DE ORDENACIÓN	29
3.4.3.-	CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	30
3.4.4.-	CONDICIONES DE USO	31
CAPÍTULO 5.-	NORMA PARTICULAR DE LA ZONA SU-R4 DE ENSANCHE SEMI-EXTENSIVO	
3.5.1.-	DEFINICIÓN Y CRITERIOS	32
3.5.2.-	CONDICIONES DE ORDENACIÓN	32
3.5.3.-	CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	32
3.5.4.-	CONDICIONES DE USO	33
CAPÍTULO 6.-	NORMA PARTICULAR DE LA ZONA SU-R5 DE ENSANCHE EXTENSIVO	
3.6.1.-	DEFINICIÓN Y CRITERIOS	34
3.6.2.-	CONDICIONES DE ORDENACIÓN	34
3.6.3.-	CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	34
3.6.4.-	CONDICIONES DE USO	35
CAPÍTULO 7.-	NORMA PARTICULAR DE LA ZONA SU-T1 DE USOS TERCIARIOS	
3.7.1.-	DEFINICIÓN Y CRITERIOS	36
3.7.2.-	CONDICIONES DE ORDENACIÓN	36
3.7.3.-	CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	36
3.7.4.-	CONDICIONES DE USO	37
3.7.5.-	CONDICIONES AMBIENTALES	38
CAPÍTULO 8.-	NORMA PARTICULAR DE LA ZONA SU-I1 DE USOS INDUSTRIALES 1	
3.8.1.-	DEFINICIÓN Y CRITERIOS	39
3.8.2.-	CONDICIONES DE ORDENACIÓN	39
3.8.3.-	CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	39
3.8.4.-	CONDICIONES DE USO	40
3.8.5.-	CONDICIONES AMBIENTALES	41
CAPÍTULO 9.-	UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO Y ÁREAS DE MANTENIMIENTO DE LA ORDENACIÓN	
3.9.1.-	GENERALIDADES	42
3.9.2.-	DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES	43
3.9.3.-	CONDICIONES DE DISEÑO	44
3.9.4.-	ÁREAS DE MANTENIMIENTO DE LA ORDENACIÓN	44
3.9.5.-	FICHAS REGULADORAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.....	46

TÍTULO IV.- NORMAS PARTICULARES DE APLICACIÓN EN SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES

4.1.1.-	ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE	121
4.1.2.-	DETERMINACIONES DE LAS NORMAS EN SUELO URBANIZABLE	122
4.1.3.-	USOS GLOBALES, INTENSIDADES DE EDIFICACIÓN Y EDIFICABILIDAD	122
4.1.4.-	REGULACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y DE LA EDIFICACIÓN	123
4.1.5.-	ESTÁNDARES PARA SISTEMAS LOCALES Y EDIFICABILIDAD DE LOS EQUIPAMIENTOS	124
4.1.6.-	VIALIDAD Y APARCAMIENTOS	125
4.1.7.-	FICHAS REGULADORAS DE LOS SECTORES DE SUELO APTO PARA URBANIZAR O URBANIZABLE	125

TÍTULO V.- NORMAS PARTICULARES DE APLICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES

5.1.1.-	DEFINICIÓN Y OBJETIVOS	165
5.1.2.-	OBJETIVOS EN SUELO NO URBANIZABLE	165
5.1.3.-	ZONIFICACIÓN	166
5.1.4.-	NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN	167

CAPÍTULO 2.- NORMAS APLICABLES AL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN

5.2.1.-	PROTECCIÓN DEL ESPACIO SNU-1AG/PAISAJE AGRÍCOLA SINGULAR DE LA VEGA BAJA DEL ANDARAX DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO Y CATÁLOGO DE LA PROVINCIA DE ALMERÍA	171
5.2.2.-	PROTECCIÓN DE LAS ZONAS DE INTERÉS ARQUEOLÓGICO Y/O CIENTIFICO (SNU-1Y)	175
5.2.3.-	PROTECCIÓN DE LAS ZONAS DE INTERÉS NATURAL, FORESTAL O PAISAJÍSTICO (SNU-1N)	175
5.2.4.-	PROTECCIÓN DE CARRETERAS, CAMINOS Y VÍAS PECUARIAS	179
5.2.5.-	PROTECCIÓN DE CAUCES PÚBLICOS	185
5.2.6.-	PROTECCIÓN DEL FERROCARRIL	186

CAPÍTULO 3.- NORMAS DE APLICACIÓN AL SUELO NO URBANIZABLE COMÚN

5.3.1.-	RÉGIMEN ESPECÍFICO DE LAS CONSTRUCCIONES DESTINADAS A EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS	187
5.3.2.-	RÉGIMEN ESPECÍFICO DE LAS INSTALACIONES VINCULADAS AL ENTRETENIMIENTO Y SERVICIO DE LAS OBRAS PÚBLICAS	189
5.3.3.-	RÉGIMEN ESPECÍFICO DE LAS INSTALACIONES DE INTERÉS SOCIAL Y UTILIDAD PÚBLICA	190
5.3.4.-	RÉGIMEN ESPECÍFICO DE LAS VIVIENDAS FAMILIARES, NÚCLEO DE POBLACIÓN EN FORMACIÓN	192

CAPÍTULO 4.- NORMAS PARA LA PROTECCIÓN DEL PAISAJE Y MEDIO AMBIENTE

5.4.1.-	DETERMINACIONES GENERALES	195
5.4.2.-	EXTRACCIÓN DE RECURSOS MINERALES Y TIERRAS ...	195
5.4.3.-	ACTIVIDADES RECREATIVAS	196
5.4.4.-	ELEMENTOS PUBLICITARIOS	197
5.4.5.-	REPOBLACIÓN FORESTAL	198
5.4.6.-	INFRAESTRUCTURAS	198

NORMAS URBANÍSTICAS - TOMO 2

TÍTULO VI.- NORMAS DE CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 1.- INTRODUCCIÓN

6.1.1.-	DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN	2
---------	---	---

CAPÍTULO 2.- DEFINICIONES

6.2.1.-	PARCELA	3
6.2.2.-	SOLAR	3
6.2.3.-	PARCELA MÍNIMA	4
6.2.4.-	LINDEROS	4
6.2.5.-	ALINEACIONES	4
6.2.6.-	RASANTES	5
6.2.7.-	ANCHO DE CALLE	6
6.2.8.-	RETRANQUEO	6
6.2.9.-	POSICIÓN DE LAS PLANTAS BAJO RASANTE	7
6.2.10.-	FONDO EDIFICABLE MÁXIMO	7
6.2.11.-	OCUPACIÓN	7
6.2.12.-	ESPACIO LIBRE PRIVADO	8
6.2.13.-	PLAZAS Y JARDINES INTERIORES DE MANZANA	8
6.2.14.-	EDIFICABILIDAD	9
6.2.15.-	SUPERFICIE EDIFICADA O SUPERFICIE CONSTRUIDA .	10
6.2.16.-	SUPERFICIE ÚTIL	11
6.2.17.-	ADAPTACIÓN TOPOGRÁFICA Y MOVIMIENTOS DE TIERRAS	12
6.2.18.-	ALTURA MÁXIMA Y NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	13
6.2.19.-	ALTURA MÍNIMA Y NÚMERO MÍNIMO DE PLANTAS	13
6.2.20.-	MEDICIÓN DE LA ALTURA Y DEL NÚMERO DE PLANTAS	13
6.2.21.-	CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE ALTURA MÁXIMA	15
6.2.22.-	PROFUNDIDAD DE LA ALTURA MÁXIMA Y DEL NÚMERO DE PLANTAS	16
6.2.23.-	ALTURA LIBRE INTERIOR	16
6.2.24.-	DEFINICIÓN DE PLANTA BAJA	16
6.2.25.-	PLANTA SÓTANO	17
6.2.26.-	PLANTA PISO	18

CAPÍTULO 3.- CONDICIONES ESTÉTICAS Y AMBIENTALES

6.3.1.-	DEFINICIÓN	19
6.3.2.-	ÁMBITO DE APLICACIÓN	19
6.3.3.-	OBJETIVOS	19

6.3.4.-	CONDICIONES GENERALES	19
6.3.5.-	CONSIDERACIÓN DEL ENTORNO	20
6.3.6.-	FACHADAS	20
6.3.7.-	MATERIALES	21
6.3.8.-	MODIFICACIÓN DE FACHADAS	22
6.3.9.-	VUELOS Y SALIENTES	22
6.3.10.-	MEDIANERÍAS O PARAMENTOS AL DESCUBIERTO	23
6.3.11.-	CERRAMIENTOS	23
6.3.12.-	PROTECCIÓN DEL ARBOLADO	24
6.3.13.-	INSTALACIONES VISTAS	24
6.3.14.-	EDIFICIOS SINGULARES	25
6.3.15.-	ELEMENTOS VISIBLES	26
6.3.16.-	PUBLICIDAD EXTERIOR	26
6.3.17.-	MARQUESINAS	27
6.3.18.-	PORTADAS, ESCAPARATES Y VITRINAS	27
6.3.19.-	TOLDOS	28
6.3.20.-	MUESTRAS	28
6.3.21.-	BANDERINES	29

CAPÍTULO 4.- CONDICIONES HIGIÉNICAS Y DE CALIDAD

6.4.1.-	DEFINICIÓN	30
6.4.2.-	ILUMINACIÓN, VENTILACIÓN Y SOLEAMIENTO	30
6.4.3.-	PATIOS	30
6.4.4.-	DOTACIÓN DE AGUA	31
6.4.5.-	EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES ...	32
6.4.6.-	EVACUACIÓN DE HUMOS	32
6.4.7.-	APARATOS ELEVADORES	33
6.4.8.-	APARCAMIENTOS OBLIGATORIOS	33
6.4.9.-	ELEMENTOS DE CIRCULACIÓN INTERIOR	35
6.4.10.-	ESCALERAS Y RAMPAS	35
6.4.11.-	SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS	36
6.4.12.-	PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS	36
6.4.13.-	PROTECCIÓN CONTRA EL RAYO	36
6.4.14.-	BALAUSTRES, ANTEPECHOS Y BARANDILLAS	37
6.4.15.-	AISLAMIENTO TÉRMICO Y ACÚSTICO	37
6.4.16.-	BARRERAS ANTIHUMEDAD	37

CAPÍTULO 5.- CONDICIONES DE USO

6.5.1.-	REGULACIÓN DE LOS USOS EN LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO	38
6.5.2.-	USOS DOMINANTES, COMPATIBLES Y PROHIBIDOS	38
6.5.3.-	USOS PÚBLICOS Y PRIVADOS	39
6.5.4.-	USOS TEMPORALES Y PROVISIONALES	39
6.5.5.-	USO GLOBAL RESIDENCIAL	39
6.5.6.-	CONDICIONES GENERALES DE LAS VIVIENDAS	40
6.5.7.-	USO GLOBAL TERCIARIO	42
6.5.8.-	CONDICIONES GENERALES DE USO DE ALOJAMIENTO HOTELERO	43
6.5.9.-	CONDICIONES GENERALES DE USO COMERCIAL	43
6.5.10.-	CONDICIONES GENERALES DE USO DE OFICINAS	44
6.5.11.-	CONDICIONES GENERALES DE USO ESPECTÁCULOS Y SALAS DE REUNIÓN	45
6.5.12.-	CONDICIONES GENERALES DE USO DE INDUSTRIAS Y ALMACENES	45
6.5.13.-	CONDICIONES GENERALES AMBIENTALES	50
6.5.14.-	USO GLOBAL DOTACIONAL	55

6.5.15.-	USO GLOBAL COMUNICACIONES	57
CAPÍTULO 6.- CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN		
6.6.1.-	CONDICIONES DE DISEÑO PARA LA URBANIZACIÓN DE CALLES	59
6.6.2.-	DISEÑO DE PARQUES Y JARDINES	60
6.6.3.-	CONDICIONES A OBSERVAR EN LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	61
CAPÍTULO 7.- NORMAS DE PROTECCIÓN DE EDIFICIOS Y YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS, DE INTERÉS HISTÓRICO, ARTÍSTICO O CULTURAL		
6.7.1.-	OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN	69
6.7.2.-	ESPECIAL PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA	69
6.7.3.-	NUEVOS DESCUBRIMIENTOS	70
6.7.4.-	EDIFICACIONES DE VALOR AMBIENTAL	70
<u>TÍTULO VII.- NORMAS DE GESTIÓN</u>		
CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES		
7.1.1.-	SUJETOS DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA	81
7.1.2.-	CONSORCIOS URBANÍSTICOS	81
7.1.3.-	ENTIDADES URBANÍSTICAS COLABORADORAS	83
CAPÍTULO 2.- GESTIÓN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE		
7.2.1.-	PRINCIPIO DE LA PERECAUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS DEL PLANEAMIENTO	85
7.2.2.-	DERECHOS Y DEBERES BÁSICOS DE LOS PROPIETARIOS	85
7.2.3.-	FACULTADES URBANÍSTICAS DE LA PROPIEDAD	86
7.2.4.-	ADQUISICIÓN GRADUAL DE FACULTADES URBANÍSTICAS	87
7.2.5.-	ÁREAS DE REPARTO Y UNIDADES DE EJECUCIÓN	90
7.2.6.-	APROVECHAMIENTO TIPO	90
7.2.7.-	PROCESO DEL CÁLCULO DE LOS APROVECHA- MIENTOS TIPO	91
7.2.8.-	ACTUACIONES EN SUELO URBANO	95
7.2.9.-	SISTEMA DE ACTUACIÓN EN UNIDADES DE EJECUCIÓN	96
7.2.10.-	REPARCELACIONES EN SUELO URBANO	97
7.2.11.-	TERRENOS DOTACIONALES EN SUELO URBANO, SU OBTENCIÓN	98
7.2.12.-	OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANIZABLE	98
CAPÍTULO 3.- NORMAS DE PROCEDIMIENTO		
7.3.1.-	ACTOS SUJETOS A LICENCIA	101
7.3.2.-	OBRAS MENORES SUJETAS A LICENCIA	102
7.3.3.-	RESPONSABILIDAD DERIVADA DEL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS	105
7.3.4.-	CONTENIDO DE LA LICENCIA	105
7.3.5.-	PLAZOS DE VIGENCIA DE LAS LICENCIAS	106
7.3.6.-	OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA LICENCIA	107
7.3.7.-	INFORMACIONES URBANÍSTICAS. SEÑALAMIENTO DE ALINEACIONES Y RASANTES	108
7.3.8.-	SOLICITUD DE LICENCIAS	109

7.3.9.-	PLAZO DE RESOLUCIÓN DE LA LICENCIA SOLICITADA.	110
7.3.10.-	DEFICIENCIAS SUBSANABLES E INSUBSANABLES	111
7.3.11.-	LICENCIAS DE PARCELACIÓN	112
7.3.12.-	LICENCIAS DE OBRA MENOR	113
7.3.13.-	LICENCIAS DE OBRA DE NUEVA PLANTA, AMPLIACIÓN O REFORMA	114
7.3.14.-	LICENCIAS DE OBRAS ORDINARIAS DE URBANIZACIÓN Y SEVICIOS PÚBLICOS	117
7.3.15.-	LICENCIAS DE DEMOLICIÓN	117
7.3.16.-	LICENCIA DE APEOS Y APUNTALAMIENTOS	118
7.3.17.-	LICENCIA DE VALLADO DE OBRAS	118
7.3.18.-	LICENCIAS DE GRÚAS-TORRE	119
7.3.19.-	LICENCIAS DE OBRA EN SUELO NO URBANIZABLE	120
7.3.20.-	LICENCIA DE OCUPACIÓN	121
7.3.21.-	PRESCRIPCIONES OBSERVABLES PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS	124
7.3.22.-	DEVOLUCIÓN DE DEPÓSITOS Y CANCELACIÓN DE AVALES	125
7.3.23.-	RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	125
7.3.24.-	COMPETENCIA PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIA	126
7.3.25.-	DEBER DE CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES	126
7.3.26.-	ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES, CONDICIONES DE DECLARACIÓN Y PROCEDIMIENTO	129
7.3.27.-	EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN	133
7.3.28.-	TOLERANCIAS RELATIVAS A LOS EDIFICIOS, USOS O ACTIVIDADES FUERA DE ORDENACIÓN	133

<u>ANEXO.-</u>	<u>RESUMEN DE MEDIDAS CORRECTORAS Y PLAN DE VIGILANCIA AMBIENTAL DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL</u>	137
-----------------------	--	------------

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO
MUNICIPAL DE HUERCAL DE ALMERIA - ALMERÍA

NORMAS URBANÍSTICAS

TOMO 1

MAYO DE 1.999

TITULO I.- PRELIMINAR

**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO
MUNICIPAL DE HUERCAL DE ALMERÍA - ALMERÍA**

TITULO I.- PRELIMINAR

CAPITULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES

1.1.1.- ÁMBITO TERRITORIAL Y NATURALEZA

Las presentes Normas son Normas Subsidiarias del Planeamiento de ámbito municipal, comprendiendo la totalidad de los terrenos pertenecientes al Término Municipal de **HUERCAL DE ALMERÍA** en la provincia de Almería.

La Revisión de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de HUERCAL DE ALMERÍA tienen el contenido y alcance fijado en el artículo 77 de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, T.R. aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1.992 de 26 de Junio (B.O.E. n° 156 de 30 de junio de 1.992) y en el artículo 93 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2.159/1.978 de 23 de Junio.

1.1.2.- APLICACIÓN E INTERPRETACIÓN

La aplicación e interpretación de estas Normas corresponde al Ayuntamiento de HUERCAL DE ALMERÍA, debiendo ajustarse las resoluciones sobre casos dudosos o no prevenidos en ellas, a lo dispuesto en la Ley del Suelo y Reglamentos que la desarrollan.

1.1.3.- FINALIDAD DE LAS NORMAS

El fin de la presente Revisión de las Normas Subsidiarias es realizar una ordenación urbanística que cumpliendo con la Ley del Suelo aprobada en el año 1.992 y, en lo que no la contradiga, los Reglamentos que la desarrollan la Ley aprobada en 1.976, se adapte a las peculiaridades del Término Municipal de HUERCAL DE ALMERÍA.

1.1.4.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Las presentes Normas, de acuerdo con lo previsto en el Art. 77 de la Ley 1/1.992 y en los arts. 91.b. y 93 del Reglamento de Planeamiento, clasifican el Suelo del Término Municipal en las siguientes categorías:

- SUELO URBANO
- SUELO APTO PARA URBANIZAR O URBANIZABLE
- SUELO NO URBANIZABLE

La delimitación del Suelo Urbano se realiza de acuerdo con los criterios del artículo 10 de la Ley del Suelo, dentro del mismo se distingue entre el Suelo Urbano Consolidado, formado por las áreas edificadas en su casi totalidad, en general se corresponde con el suelo clasificado como urbano en las Normas que se revisan y el Suelo Urbano Planificable, integrado por el conjunto de Unidades de Ejecución.

El Suelo Urbanizable se ha sectorizado para su desarrollo en áreas que siempre poseen una superficie suficiente para garantizar su desarrollo, los Planes Parciales que desarrollen este tipo de suelo se tramitarán y aprobarán en los plazos previstos en las presentes Normas.

Los terrenos no incluidos en ninguna de las clases de suelo antes indicadas constituyen el Suelo No Urbanizable y dentro del mismo se distingue entre Suelo No Urbanizable Común y Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

Las áreas de especial protección consideradas en las presentes Normas son:

- Interés natural, agrícola, forestal o paisajístico, reconocido por el Plan Especial de Protección del Medio Físico. Se corresponde con el espacio denominado:
 - SNUP-1AG: Paisaje Agrícola Singular de la Vega Baja del Andarax.
- Interés, paisajístico o forestal, establecido por las presentes Normas; se corresponden estos espacios con los denominados SNU-1N (Monte Público de Huercal de Almería).
- Zonas contiguas a carreteras, caminos y vías pecuarias.
- Zonas contiguas a los cauces públicos.
- Zonas contiguas a la red del ferrocarril.

1.1.5.- VIGENCIA

La presente Revisión de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de HUERCAL DE ALMERÍA entrará en vigor al día siguiente de la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva.

Estas Normas tienen vigencia indefinida, hasta tanto no sean sustituidas por otro instrumento de planeamiento (Plan General de Ordenación Urbana), sin perjuicio de las Revisiones

o Modificaciones que pudieran sufrir.

Las Normas deberán volverse a revisar cuando concurra cualquiera de las siguientes circunstancias:

- Que hayan transcurrido ocho años desde la publicación de la aprobación definitiva de las mismas.
- Cuando, debido al cambio de las circunstancias políticas, económicas o normativas, haya dejado de adaptarse a las necesidades reales de la comunidad, para ello el Ayuntamiento de HUERCAL DE ALMERÍA se basará en su propia percepción de la necesidad, conveniencia y demás circunstancias que aconsejen su revisión.
- Que se haya desarrollado y construido el 50% del suelo clasificado como Suelo Urbanizable de uso residencial o el 80% del correspondiente al uso industrial.
- El transcurso de los plazos previstos en el artículo 2.2.1.5 de las presentes Normas Urbanísticas, 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 a la nueva urbanización que ello pondría de manifiesto.

1.1.6.- VALOR DE LOS DOCUMENTOS

A los efectos del desarrollo y aplicación de las Normas, los diversos documentos integrantes de las mismas tienen el contenido y el alcance que se detalla seguidamente:

- La Memoria Informativa expresa los análisis llevados a efecto para la adopción de la ordenación establecida por las Normas y su explicación y justificación está contenida en la Memoria Justificativa.
- Los Planos de Información integran el documento en el que queda reflejada la realidad urbanística actual del territorio municipal, y de la que parten las Normas para establecer sus determinaciones de ordenación, su eficacia se reduce a la pura reproducción de la situación fáctica previa a la Revisión de las Normas.
- Los Planos de Ordenación contienen y expresan gráficamente las determinaciones substantivas de la ordenación establecida, tanto las que se refieren a la proyección de la urbanización prevista, como las que inciden en la regulación del uso del suelo y de

la edificación y complementan, por tanto, los preceptos integrados en las Normas Urbanísticas.

- Las Normas Urbanísticas constituyen el documento en el que se fijan, normativamente, las condiciones a que han de ajustarse todas y cada una de las actuaciones de carácter urbanístico en el término municipal, ya sean de planeamiento o de ejecución de éste, de gestión o de edificación, o de implantación de actividades o usos, delimitando, en consecuencia, el contenido urbanístico del derecho de propiedad. Junto con los Planos de Ordenación, que las complementan, prevalecen sobre el resto de los documentos.

TITULO II.- NORMAS DE PLANEAMIENTO

**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO
MUNICIPAL DE HUERCAL DE ALMERÍA - ALMERÍA**

TITULO II.- NORMAS DE PLANEAMIENTO

CAPITULO 1.- INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

2.1.1.- DESARROLLO DE LAS NORMAS

El desarrollo del Planeamiento urbanístico del Término Municipal de HUERCAL DE ALMERÍA, previsto en las presentes Normas Subsidiarias, se realizará según los casos, mediante los siguientes instrumentos de planeamiento:

- Planes Parciales en Suelo Urbanizable.
- Planes Especiales y Estudios de Detalle.

La materialización de las determinaciones contenidas en las presentes Normas Subsidiarias y en los Planes que la desarrollen, se llevará a la práctica a través de:

- Proyectos de Urbanización.

La redacción, tramitación y aprobación de estas figuras de planeamiento y proyectos deberá ajustarse a la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y los Reglamentos que la desarrollan, así como a las condiciones que para cada uno de ellos se establecen en estas Normas.

CAPITULO 2.- DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE**2.2.1.- PLANES PARCIALES**

1.- El objeto de los Planes Parciales es desarrollar las previsiones de las Normas, en los sectores de Suelo Urbanizable delimitados o que se delimiten con posterioridad.

Cuando sean de iniciativa particular, se someterán al régimen de compromisos y garantías previsto en el artículo 105.2 de la Ley del Suelo.

2.- Los Planes Parciales ordenarán un sector completo de los delimitados en los Planos de Ordenación.

3.- El contenido de los Planes Parciales se referirá a las siguientes determinaciones:

- a) Delimitación del área de aplicación del Plan, abarcando uno de los sectores delimitados.
- b) Asignación de usos pormenorizados para la totalidad de los terrenos incluidos en su ámbito de actuación. Se expresará el uso público o privado de los terrenos que resulten edificables y las intensidades de uso, todo ello de conformidad con la ficha reguladora que corresponda a la actuación.

En las actuaciones de uso residencial se determinará el número máximo de viviendas que corresponde a cada manzana y la ordenanza de aplicación.

Si el Plan establece para su ejecución la división de su territorio en Unidades de Ejecución, deberán delimitarse éstos, así como el sistema de actuación que a cada uno corresponda, si no se hubiera determinado en la ficha correspondiente.

- c) Señalamiento de reservas de terreno para dotaciones urbanísticas y equipamiento comunitario, en cantidad no inferior a las que se indican en las correspondientes fichas reguladoras de la actuación.

Las cesiones, en el caso de que no vengan señaladas en los Planos de Ordenación de las presentes Normas, se ubicarán en lugares donde sean fácilmente utilizables por el Suelo Urbano con el que pueden lindar, al objeto de paliar los déficit de los mismos.

- d) Determinación del trazado y características de la red de comunicaciones propias de la actuación, y su conexión con el sistema general de comunicaciones previsto en las Normas, teniendo en cuenta la

supresión de barreras arquitectónicas que pudieran afectar a las personas impedidas o minusválidas, con dimensiones de acuerdo con las siguientes secciones mínimas:

	Acera Mínima Metros	Calzada Mínima Metros	Ancho Total Mínimo Metros
Calles Peatonales y de coexistencia.	6,00	---	6,00
Calles de servicio de dirección única sin aparcamiento.	1,35	4,80	8,00
Calles de servicio de dirección única y aparcamiento alternativo, o doble dirección con prohibición de aparcamiento.	1,75	5,50	10,00
Calles colectoras doble dirección y aparcamiento alternativo en línea.	2,15	7,70	12,00
Calles colectoras doble dirección y dos bandas de aparcamiento en línea.	2,15	10,00	15,00

e) Previsión de plazas de aparcamiento en número no inferior a una plaza por vivienda o por cada 100 metros cuadrados construidos para usos distintos, en todo caso se estará a lo establecido en el artículo **6.4.8.-** del TÍTULO VI, de las presentes Normas. Sólo se admitirá en situación al aire libre, aneja a la red viaria un máximo del 50 por 100 del número total de plazas previstas en el Plan.

f) Trazado y características de las redes de todos los servicios necesarios y que serán:

--- Redes de abastecimiento de agua, hidrantes de riego y contra incendios y red de riego cuando proceda. Se indicarán las distintas fuentes del suministro de agua potable y riego, justificando la disponibilidad del caudal necesario, indicando las fuentes de suministro; si el abastecimiento proviene de pozos, deberá aportarse con el Plan Parcial la siguiente documentación:

- 1.- Situación del pozo.
- 2.- Disponibilidad del caudal necesario.
- 3.- Aforo Oficial actualizado.
- 4.- Certificado Oficial de potabilidad.
- 5.- Autorización para la extracción y uso del caudal necesario para la actuación.
- 6.- Infraestructura necesaria para conectar el pozo con la red prevista en el Plan, que necesariamente se incluirá en la evaluación económica.

--- Red de alcantarillado, que será separativo. El Plan contendrá las condiciones de vertido a la red general, y el sistema de depuración a emplear cuando proceda. Hasta tanto no exista una red de recogida de aguas pluviales municipal, o cuando no exista posibilidad de su evacuación a cauces naturales, la evacuación de aguas de lluvia se realizará por escorrentía en superficie, manteniéndose taponados los imbornales de la red de pluviales.

--- Red de distribución de energía eléctrica. Se indicará la fuente del suministro y la capacidad de los centros de transformación existentes o previstos, con informe de la Empresa Suministradora de Energía Eléctrica. En los Planes que desarrollen sectores con uso dominante residencial, la red de distribución será subterránea y los centros de transformación serán subterráneos o quedarán integrados en la edificación.

--- Red de alumbrado público.

--- Red de canalizaciones telefónicas, con informe de la Compañía Telefónica Nacional de España o compañía suministradora del servicio.

- g)** Plan de etapas, para el desarrollo de la actuación, debiendo justificarse su coherencia con las determinaciones del Plan. En todo caso, los plazos empezarán a contarse desde el día siguiente a la publicación de su aprobación definitiva.

En la primera de las etapas, caso de existir más de una, deberán quedar resueltas las arterias principales y los elementos básicos de las redes de servicios, de forma que las parcelas edificables, incluidas en esta etapa, puedan alcanzar la condición de solar de conformidad con lo previsto en el artículo 14 de la Ley del Suelo (L.S.).

En cada etapa deberá preverse su duración con referencia a la fecha de aprobación definitiva del Plan Parcial, ésta no será superior a tres años para la primera etapa, ni a cinco años para la totalidad de la urbanización del ámbito del Plan más dos años para la ejecución de la edificación. Igualmente, en cada etapa, se indicarán las obras de urbanización correspondientes a cada una de ellas, la puesta en servicio de las reservas de suelo para equipamiento que deban establecerse a medida que se urbanice.

- h)** Evaluación económica del Plan con el contenido y el alcance previsto en el artículo 55 del Reglamento de Planeamiento.
- i)** Si el Plan es de iniciativa particular, contendrá, además, las determinaciones y compromisos del artículo 105.2 de la L.S. y artículo 64 del R.P.

4.- Las determinaciones indicadas en el apartado 3 anterior, se desarrollarán en los siguientes documentos:

- a)** Memoria Descriptiva y Justificativa de la ordenación y de sus determinaciones.
- b)** Planos de Información a escala no superior a 1:1.000.
- c)** Planos de Ordenación a escala no superior a 1:500, conteniendo las determinaciones exigidas en los artículos 45 y 48 al 54 del Reglamento de Planeamiento y con el grado de desarrollo mínimo previsto en el artículo 60 del mismo texto legal y lo indicado en el apartado 3 anterior.
- d)** Ordenanzas Regulatoras, desarrolladas conforme a lo previsto en el artículo 61 del R.P. y de acuerdo con el contenido de los Títulos IV y VI de las presentes Normas.
- e)** Plan de Etapas con el contenido indicado en el artículo 54 del R.P. y lo indicado en el apartado 3 anterior.
- f)** Estudio Económico-Financiero con el contenido previsto en el artículo 53 del R.P. y el grado de desarrollo indicado en el artículo 63 del mismo texto legal.
- g)** Anejo conteniendo las determinaciones y compromisos del artículo 105.2 de la Ley del Suelo y artículo 46 del R.P., con el grado del desarrollo indicado en el artículo 64 del R.P.

5.- El procedimiento a seguir para su tramitación será el establecido en los artículos 136 al 139 del Reglamento de Planeamiento.

En todo caso en el **plazo de un año**, contado desde la publicación de la aprobación definitiva de las presentes Normas, tendrá que haberse presentado en el Ayuntamiento de HUERCAL DE ALMERÍA el correspondiente **Avance de Plan Parcial**.

En **plazo de treinta meses** (dos años y medio), contado desde la misma fecha anterior, y siempre que no se haya incumplido el plazo anterior, se deberá de haber presentado en el Ayuntamiento de HUERCAL DE ALMERÍA, para su tramitación, el documento de **Plan Parcial apto para aprobación inicial**.

Si el Ayuntamiento detectara deficiencias en el documento que se tramite, cuya subsanación correspondiera a los promotores del Plan Parcial, se establece un plazo máximo de **tres meses** para su subsanación a contar desde la fecha de su notificación.

El incumplimiento de alguno de los plazos anteriores, siempre que sea imputable a los promotores del Plan Parcial, será causa suficiente para la **Modificación Puntual o Revisión de las presentes Normas**, en el sentido de reconsiderar la clasificación del suelo, ajustándola a la tendencia contraria a la nueva urbanización.

No obstante lo anterior, producido el incumplimiento de alguno de los plazos indicados, el Ayuntamiento de HUERCAL DE ALMERÍA podrá acordar el cambio del sistema actuación de Compensación (genérico en todas las actuaciones en Suelo Urbanizable por el de Cooperación, pasando de esta forma la iniciativa al Ayuntamiento.

Los plazos para la urbanización cumplirán lo establecido en el artículo 2.3.4 de este mismo Título, y para la petición de licencia de edificación y ejecución de la misma, se estará a lo dispuesto en artículo 7.2.4 del Título VII de estas Normas.

CAPITULO 3.- DESARROLLO DE LAS NORMAS EN SUELO URBANO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

2.3.1.- CONSIDERACIONES GENERALES

El Suelo Urbano Planificable será objeto de Planes Especiales de Reforma Interior, Estudios de Detalles y Proyectos de Urbanización, como condición previa para la concesión de licencias de edificación o parcelación en los ámbitos físicos, y con las características, dimensiones, objetivos y plazos mínimos que se señalan, para cada caso, en estas Ordenanzas y en las fichas reguladoras de las Unidades de Ejecución.

Sin perjuicio de los anteriores, el Suelo Urbano será susceptible de otros Planes Especiales de Protección o Mejora que se delimiten o pudieran delimitarse de oficio, ajustándose a lo previsto en los artículos 84.2 de la Ley del Suelo y 83.3 del Reglamento de Planeamiento, así como de Estudios de Detalle que los Planes anteriores fijaran, o potestativamente con las condiciones que al efecto se establecen.

Podrán asimismo redactarse Planes Especiales de Reforma Interior de ámbito restringido, no previstos en estas Normas, que podrán desarrollarlas sin modificar sus determinaciones básicas, ni estructura fundamental del área urbana afectada.

2.3.2.- PLANES ESPECIALES

1.- Los Planes Especiales en Suelo Urbano podrán redactarse para cualquiera de las siguientes finalidades:

- Desarrollo del sistema general de comunicaciones y 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 generales.
- Protección del paisaje, de las vías de comunicación, del suelo, del medio urbano, rural y natural, para su conservación y mejora en determinados lugares.
- Reforma interior en suelo urbano.
- Ordenación de recintos y conjuntos arquitectónicos, históricos o artísticos.
- Saneamiento de poblaciones.
- Mejora de los medios urbano, rural y natural.
- Cualesquiera otra finalidad análoga.

Los Planes deberán formularse de acuerdo con lo establecido en los artículos 84 a 90 de la Ley del Suelo y artículo 76 del Reglamento de Planeamiento, con el contenido dispuesto en los artículos 76 a 87 del R.P.

2.- Por su importancia en el desarrollo de las presentes Normas Subsidiarias, a continuación se detalla el contenido y características de los Planes Especiales de Reforma Interior.

Se han previsto con las finalidades indicadas en el artículo 85.1 apartados "a" y "b" de la Ley del Suelo, es decir:

- Planes Especiales de Reforma Interior en ámbito restringido, mediante actuaciones aisladas para la creación de dotaciones y equipamientos comunitarios y descongestión del Suelo Urbano.
- Planes Especiales de Reforma Interior mediante operaciones integradas.

En ambos casos suspenden las licencias hasta que se desarrollen por Proyectos de Urbanización y se ejecuten por los sistemas de actuación previstos. El ámbito de aplicación será un Polígono o Unidad de Ejecución completa, ejecutándose en una sola etapa.

En cuanto a las determinaciones, contenido, documentación y procedimiento a seguir para su tramitación, son asimilables a los Planes Parciales, por ello les son de aplicación todo lo indicado para éstos en el artículo 2.2.1 de estas Normas, con las particularidades que se indican en el artículo 85 del R.P.

En cada una de las fichas reguladoras de las Unidades de Ejecución, se ha previsto el porcentaje de suelo destinado a reserva para dotaciones y cesión edificable, indicando el uso pormenorizado o sin predeterminarlo, en este último caso, el propio Plan propondrá el uso pormenorizado o lo calificará de cesión al Ayuntamiento con las condiciones previstas en el Capítulo 4 del Título 3 de estas Normas.

3.- El procedimiento a seguir para su tramitación será el establecido en el artículo 116 de la Ley del Suelo y artículos 147 y 148 del Reglamento de Planeamiento.

2.3.3.- ESTUDIOS DE DETALLE

1.- Los Estudios de Detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:

- Establecer alineaciones y rasantes, completando las que estuvieren señaladas en el Suelo Urbano y con las condiciones que fijan las Normas.

- Reajustar y/o adaptar las alineaciones y rasantes previstas en las Normas, o en el planeamiento que las desarrolle, de acuerdo con las condiciones que fijan las presentes Ordenanzas.
- Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones de estas Normas y los Planes que las desarrolle y completar, en su caso, la red de comunicaciones con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle.

2.- Los Estudios de Detalle, al llevar a cabo cualquiera de las operaciones indicadas, no podrán reducir las superficies destinadas a viales, espacios libres, o equipamientos comunitarios; tampoco podrán ocasionar aumento en la ocupación del suelo, aumentar la altura de las edificaciones, ni los volúmenes edificables; en ningún caso podrán incrementar la densidad de población, ni alterar el uso exclusivo o dominante asignado por el planeamiento superior al cual desarrollan.

3.- En ningún caso podrá ocasionarse perjuicio, ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

4.- Los Estudios de Detalle no podrán contener determinaciones propias del Planeamiento superior al que desarrollan y que no estuvieran contenidas en el mismo, no pudiendo, por tanto, cambiar la calificación del suelo, ni establecer nuevas ordenanzas.

5.- Será obligatoria la formulación de Estudios de Detalle, cuando así se exigiese explícitamente en las presentes Normas.

6.- Los Estudios de Detalle contendrán, como mínimo, los documentos indicados en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento, con la precisión allí indicada.

En todo caso, contendrán justificación de la no reducción de las superficies destinadas a viales, espacios libres o equipamientos comunitarios, y cuando se modifique la disposición de volúmenes, se efectuará justificación, comparativa, del no aumento de los volúmenes edificables y cuantas otras justificaciones sean necesarias.

Los planos de información se redactarán a la escala adecuada al fin para el que se ejecutan, incluyendo, necesariamente, planos de situación, parcelario y de delimitación, de ordenación vigente, del estado actual de los terrenos y de la edificación. Los planos de ordenación se redactarán, como mínimo, a escala 1:500, incluyendo planos con detalle de la ordenación propuesta superponiéndola a la vigente, debidamente acotados, con alineaciones y rasantes, y finalmente, los, croquis esquemas que permitan una correcta

valoración de la racionalidad de los espacios públicos y del conjunto de la solución propuesta en relación estética y tipológica con las edificaciones del entorno urbano.

7.- El procedimiento de tramitación de los Estudios de Detalle, se ajustará a lo previsto en el Capítulo III del Título III de la Ley del Suelo y en la Sección 4ª del Capítulo 3º, Título IV del Reglamento de Planeamiento.

2.3.4.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

1.- Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica, en Suelo Urbano o Urbanizable, las determinaciones correspondientes de las Normas, de los Planes Parciales, de los Planes Especiales y de los Estudios de Detalle, conforme a los artículos 92 de la Ley del Suelo y 67 y 68 del Reglamento de Planeamiento.

2.- Los Proyectos de Urbanización constituirán, en todo caso, instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones que las Normas prevean en cuanto a Obras de Urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas y se referirán a Polígonos, Unidades de Ejecución o Sectores completos.

3.- Con independencia de los Proyectos de Urbanización podrán redactarse y aprobarse, conforme a la Ley de Régimen Local, **Proyectos de Obras Ordinarias** que no tengan por objeto desarrollar integralmente el conjunto de determinaciones de un Plan de Ordenación, pudiendo referirse a obras parciales o menores de pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, saneamiento local u otras similares, sin el procedimiento del artículo 117 de la Ley del Suelo (Art. 67.3 R.P.).

4.- En ningún caso, los Proyectos de Urbanización ni los de Obras Ordinarias, podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación; tampoco podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

5.- Los Proyectos de Urbanización y los de Obras Ordinarias, estarán suscritos por técnicos competentes y con visado colegial y deberán detallar, desarrollar y programar las obras, con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto.

6.- Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos respectivos, serán las siguientes:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.

- Redes de distribución de agua potable, de riego y en su caso, de hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado para evacuación de residuales, y de pluviales cuando proceda.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Jardinería en los espacios libres.
- Mobiliario Urbano.
- Redes de telefonía y otras, si procede.

7.- Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales del núcleo de que se trate, debiendo acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

8.- El Proyecto de Urbanización estará integrado por los documentos siguientes:

- Memoria descriptiva de las características de las obras.
- Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- Planos de proyecto, con planta y perfiles de viales y servicios, así como los detalle de cada uno de los elementos y cuantos sean necesarios para la perfecta definición de las obras que se pretenden ejecutar.
- Pliego de Condiciones Técnicas y de Condiciones Económico-Administrativas de las obras y los servicios.
- Mediciones.
- Cuadros de precios descompuestos.
- Presupuesto.

No será necesaria la formulación del Pliego de Condiciones Económico-Administrativas cuando las obras de urbanización se ejecuten por el sistema de compensación en terrenos de un solo propietario.

9.- La tramitación de los Proyectos de Urbanización se efectuará de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 117 y 118 de la Ley del Suelo de 1.992.

El Proyecto de Urbanización deberá ser presentado para su tramitación ante el Ayuntamiento de HUERCAL DE ALMERÍA, **antes de transcurridos doce meses (un año)** desde la publicación de la aprobación definitiva del documento al que desarrollen, asimismo, deberán ser corregidos los defectos que se observen en el documento durante su tramitación **antes de transcurridos tres meses desde su notificación**. La totalidad de las obras y servicios urbanísticos contenidos en el Proyecto de Urbanización se terminarán totalmente **antes de transcurridos cuarenta y ocho meses (cuatro años)** desde la aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Urbanización.

**TITULO III.- NORMAS PARTICULARES DE APLICACIÓN EN
SUELO URBANO**

**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO
MUNICIPAL DE HUERCAL DE ALMERÍA - ALMERÍA**

**TITULO III.- NORMAS PARTICULARES DE APLICACIÓN EN SUELO
URBANO**

CAPITULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES

3.1.1.- CONSIDERACIONES GENERALES

Al Suelo Urbano consolidado le es de aplicación, a efectos de edificación, las Ordenanzas de zona contenidas en este Título, de acuerdo con la delimitación contenida en los Planos y las Ordenanzas de Edificación y Urbanización contenidas en el Título VI de estas Normas.

Al Suelo Urbano Planificable le serán de aplicación, además, todas aquellas determinaciones generales y particulares que le corresponden, de acuerdo con la Unidad de Ejecución de que se trate, y que se fijan en la correspondiente ficha reguladora.

3.1.2.- ZONAS DE SUELO URBANO

Todo el Suelo Urbano del Término Municipal de HUERCAL DE ALMERÍA, se ha incluido en alguna de las zonas que se definen a continuación. Las Ordenanzas de los Planes Especiales de los Polígonos y Unidades de Ejecución delimitados o que pudieran delimitarse, deberán adoptar las ordenanzas que definen las características de cada zona, con las particularidades que se indican en las respectivas fichas reguladoras.

Se ha distinguido un total de siete Ordenanzas de las que cinco son para zonas con usos dominantes residenciales, una para zona de uso dominante terciario y una para zonas de usos dominantes industriales.

3.1.3.- REQUISITOS PARA ACTUACIONES EDIFICATORIAS O DE URBANIZACIÓN

1.- Serán de aplicación los requisitos y las limitaciones establecidas en el artículo 14 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, o para las cuales se garantice la ejecución simultánea de las obras de urbanización.

La actuación en terrenos que merezcan la condición de solar no estará sujeta a otro requisito formal mas, que la obtención de la previa Licencia de Edificación.

- 2.- La edificación deberá realizarse en los plazos que al efecto se establezcan y estará sujeta a la condición de que se hayan efectuado previamente las cesiones obligatorias fijadas en las presentes Normas.
- 3.- Podrán concederse Licencias de Obras para edificación en terrenos incluidos en el ámbito de Sectores de Suelo Apto para Urbanizar o Unidades de Ejecución en Suelo Urbano, antes de la terminación de las obras de urbanización correspondientes, siempre que:
 - A.- Las Obras de Urbanización se encuentren ejecutadas a **Nivel Básico**, según certificación del técnico director de las obras.

Las Obras de Urbanización se encuentran ejecutadas a **Nivel Básico**, cuando están terminados los Movimientos de Tierras; las Calzadas terminadas a falta de la capa de rodadura; ejecutadas las redes de Saneamiento y Abastecimiento; colocados los bordillos y ejecutadas las soleras de los acerados y las arquetas y canalizaciones de las redes de Electricidad, Alumbrado Público y Telefonía.
 - B.- Se preste fianza, en metálico o mediante avales, por el importe de la totalidad de las obras de urbanización pendientes de ejecutar, de manera que se garantice la total terminación de las obras de urbanización.
 - C.- Con la solicitud de Licencia de Obras para la edificación, el promotor presentará escrito comprometiéndose a ejecutar simultáneamente la edificación y la urbanización y a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la urbanización, estableciendo esta condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte de la edificación objeto de la Licencia de Obras.
 - D.- El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la declaración formal de la caducidad de la licencia mediante expediente tramitado con audiencia del interesado; la declaración de la caducidad implicará la pérdida del derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado; asimismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado "**B**" anterior.

CAPITULO 2.- NORMA PARTICULAR DE LA ZONA SU-R1 CASCO ANTIGUO

3.2.1.- DEFINICIÓN Y OBJETIVOS

Comprende zonas consolidadas por 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, son las zonas de las que partió el crecimiento de los distintos núcleos, contiene los centros representativos y es precisamente esa noción, la de centralidad, la característica principal de estas zonas.

Los objetivos a conseguir en esta zona son:

- Aumentar la fluidez del viario existente y prolongar sus vías principales.
- Control de los procesos de renovación urbana en cuanto a la homogeneidad de sus principales parámetros, recuperando la continuidad perdida, en muchos casos, en el proceso edificatorio.
- Establecer unas mínimas exigencias de calidad estética de las edificaciones por encima del resto de las zonas.

3.2.2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

1.- SISTEMAS DE ORDENACIÓN

Se establece como sistema de ordenación en todo el ámbito de la zona **SU-R1** Casco Antiguo, el de **Alineaciones a Vial** en Manzana Cerrada.

2.- ALINEACIONES Y RASANTES

Serán las consolidadas por la edificación existente, a excepción de los reajustes del viario señalados en planos.

3.- PARCELACIÓN

Toda parcela existente, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, es edificable individualmente, y por lo tanto no le es de aplicación lo regulado para parcela mínima. Exclusivamente a efectos de agregaciones y segregaciones se fijan los límites siguientes:

- Parcela mínima 60 m²
- Fachada y Diámetro Inscrito mínimo 5 m.

Para actuaciones en parcelas resultantes de agregaciones, con superficie superior a 600 metros cuadrados, será necesario realizar, previamente al Proyecto de Edificación, un Estudio de Detalle donde se recojan las alineaciones exteriores e interiores, expresión formal y volumétrica en base al parcelario original anterior y

diseño de fachadas con referencia a la segmentación parcelaria original.

3.2.3.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

- 1.- LÍNEA DE EDIFICACIÓN. La fachada de la edificación se situará coincidente con la Alineación Exterior, prohibiéndose todo tipo de entrantes y patios abiertos.
- 2.- POSICIÓN DE LAS PLANTAS BAJO RASANTE. Los sótanos podrán ocupar el 100% de la superficie de la parcela.
- 3.- OCUPACIÓN. No se fijan límites a la ocupación de la parcela por la edificación. Los espacios libres de parcela cumplirán todas las condiciones de accesibilidad y dimensiones establecidas para los patios.
- 4.- FONDO MÁXIMO. La profundidad máxima edificable de las plantas altas se establece en 20 metros. Se exceptúan los edificios de uso público o colectivo que el Ayuntamiento estime de carácter singular.
- 5.- EDIFICABILIDAD. La edificabilidad máxima a la que tienen derecho las parcelas individuales, aplicada a toda la superficie de la parcela se establece en 1,80 m²/m².
- 6.- ALTURA Y NUMERO DE PLANTAS.

- a) La altura interior, mínima y máxima, entre forjados de la edificación estará entre los siguientes límites:

	<u>altura mínima</u>	<u>altura máxima</u>
PLANTA BAJA	2,80	4,00
PLANTA PISO	2,60	3,00

Se exceptúan de estos parámetros los edificios destinados a Usos Públicos o Colectivos que necesiten mayores alturas interiores.

- b) El número de plantas de la edificación se fija en dos plantas (2P = PB+1P), con una altura máxima de 8,00 metros.
- c) Los parámetros de altura no afectan a los edificios preexistentes, no obstante, en los casos de ampliación de volumen o de techo edificable, en la sustitución y en la nueva construcción, habrán de observarse los parámetros de esta Normativa sobre altura y número de plantas.

3.2.4.- CONDICIONES AMBIENTALES

- a) El diseño de la edificación deberá mantener las constantes tipológicas y morfológicas de la zona, se seguirán los siguientes criterios de composición y modulación:
- Se utilizará un ritmo seriado de huecos y paños ciegos.
 - Los huecos de fachada enfatizarán su diseño con referencia a los paños ciegos.
 - Se conservará el plano de fachada, prohibiéndose en consecuencia los cuerpos volados cerrados, incluidos los miradores.
 - Se prohíben los cuerpos salientes de la línea de fachada, a excepción de los balcones, que tendrán un vuelo máximo de 30 centímetros, con las limitaciones contenidas en el artículo **6.3.9.** del Título VI de las presentes Normas. Los balcones deberán separarse como mínimo 75 centímetros de las medianerías, su longitud mínima será de 1,20 metros y la máxima será de 1,80 metros; la separación mínima entre ellos será de 1,00 metros.
 - El canto máximo de la losa de los balcones se establece en 30 centímetros, escalonándose este canto hasta obtener en todo su perímetro un máximo de 15 centímetros de canto.
 - Las barandillas no serán macizas o continuas, para expresar la autonomía del plano de la fachada, empleándose los materiales característicos y tradicionales de la zona, estableciéndose su altura entre 0,95 y 1,05 metros.
 - La Planta Baja se tratará como una planta más de la edificación, siguiendo los mismos criterios de diseño y composición que para el resto de la fachada. Los huecos serán de un ancho no superior a 3,00 metros, y se separarán de las medianeras un mínimo de 60 centímetros. Se ordenará cuidadosamente la fachada de la planta baja, previendo cuantas instalaciones puedan ser necesarias para usos posteriores, en especial, la publicidad, evacuación de humos, ventilación y climatización.
 - Solamente se admiten las cubiertas planas. Las cubiertas irán rematadas obligatoriamente en el plano de fachada a la calle o espacio libre público, con petos macizos contruoidos con los

mismos materiales y pintados en el mismo color que el resto de la fachada o bien con barandilla de cerrajería sujetas con elementos macizos intermedios.

- Los castilletes de escaleras y ascensores se situarán retranqueados de la fachada un mínimo de 3,00 metros.
- Las fachadas laterales y traseras y las medianerías visibles desde la vía pública se tratarán con la debida dignidad y en consonancia con la fachada principal.
- En toda obra nueva, sea de sustitución o ampliación, se deberá manifestar el carácter de obra actual, resolviendo de forma simultánea su relación, intencionada y suficientemente justificada, con la tipología de la zona.
- Dado que el límite de las diferentes Zonas de Ordenanzas se realiza, en general, por el eje de las calles, cuando en un lado de una calle se apliquen las Ordenanzas de la Zona R-1 y en el otro lado se aplique otra Ordenanza diferente, las nuevas edificaciones que se construyan en el último lado de calle referido, cumplirán lo establecido en las presentes Condiciones Ambientales.

3.2.5.- CONDICIONES DE USO

Los usos permitidos son los siguientes:

- a) VIVIENDA**
Se permite el uso de viviendas en todas las plantas de la edificación. No se permiten las viviendas interiores, entendidas como tales aquellas que no cumplan lo establecido en el artículo 6.5.6. "Condiciones Generales de las Viviendas" del Capítulo 5, Título VI de las presentes Normas Urbanísticas, aunque si se permite la rehabilitación de las actualmente existentes.
- b) APARCAMIENTO**
El uso de aparcamiento será permitido en cualquier caso.
- c) COMERCIAL Y OFICINAS**
Estos usos son permitidos en todas las plantas de las edificaciones, siendo compatible, con independencia de las medidas correctoras o de seguridad que sea necesario adoptar, con el uso de vivienda.

El uso de oficinas, cuando se trate de despachos profesionales (médicos, abogados, arquitectos, etc.), podrá admitirse en el interior de las viviendas, como uso complementario a la vivienda del profesional.

- d)** INDUSTRIAL
Con independencia de lo establecido en el artículo **6.5.12.** con referencia a la industrias existentes; el uso industrial en 1ª categoría, se permite en planta baja de edificios residenciales y en edificios exclusivos; la 2ª categoría se admite únicamente en edificios exclusivos, el resto de la categorías se prohíben.
- e)** HOTELERO Y RESIDENCIA COMUNITARIA
Se permite en todos los casos.
- f)** DOTACIONAL O EQUIPAMIENTO
Se permite en todos los casos.

CAPITULO 3.- NORMA PARTICULAR DE LA ZONA SU-R2 DE ENSANCHE INTENSIVO INTENSIDAD 1

3.3.1.- DEFINICIÓN Y CRITERIOS

Comprende zonas consolidadas por la edificación con vacíos que permiten obtener o ampliar equipamientos y que, en ocasiones, requieren la definición de nuevas alineaciones interiores o exteriores.

Mantienen una cierta coherencia urbana, incluyendo, sobre todo, los sectores de suelo urbano que han constituido la zona de expansión urbana típica de las últimas décadas.

La edificación se ha producido en manzana cerrada, con intensidad y disposición de la edificación variada, según las iniciativas que han intervenido.

Las normas de esta zona reconocen y consolidan su estructura urbana, permitiendo una cierta colmatación de la trama, tratando de ocultar medianerías visibles.

3.3.2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

1.- SISTEMAS DE ORDENACIÓN

Se establece como sistema de ordenación en todo el ámbito de la zona **SU-R2** el de **Alineaciones a Vial** en Manzana Cerrada y/o Manzana Cerrada Retranqueada.

2.- ALINEACIONES Y RASANTES

Salvo que las presentes Normas o los Planes que las desarrollen establezcan otra alineación, la alineación oficial exterior será la existente, que tendrá el carácter de alineación a vial.

Salvo que el planeamiento posterior determine nuevas rasantes, se entenderá que la rasante actual es la de la acera, y coincide con la oficial.

3.- PARCELACIÓN

Toda parcela existente, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, de superficie inferior a la mínima, encajadas entre dos edificios medianeros, que por sus características y grado de consolidación imposibiliten de hecho cualquier trámite reparcelatorio que permita alcanzar dichas dimensiones mínimas, será edificable individualmente, y por lo tanto no le es de aplicación lo regulado para parcela mínima. A efectos de agregaciones y segregaciones se fijan los límites siguientes:

- Parcela mínima 100 m²
- Fachada y Diámetro Inscrito mínimo 7,0 m.

3.3.3.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

- 1.- LÍNEA DE EDIFICACIÓN. Será coincidente con la alineación a vial en la fachada a la calle, admitiéndose patios abiertos a fachada por encima de la Planta Baja.

Siempre que se actúe por frentes de manzana completos, mediante la tramitación de Estudios de Detalle, se permitirá la ejecución de retranqueos en Planta Baja respecto a la alineación oficial.

Los patios abiertos a fachada se permiten en las condiciones establecidas en estas Normas.

- 2.- SEPARACIÓN A LINDEROS. La edificación se situará de modo que su separación a lindero sea nula, sin perjuicio de los retranqueos derivados de los patios de luces, y los obligatorios por servidumbres de luces, profundidad de la altura máxima y fondo máximo edificable.
- 3.- POSICIÓN DE LAS PLANTAS BAJO RASANTES. Los sótanos podrán ocupar el 100% de la superficie de la parcela.
- 4.- OCUPACIÓN. No se fijan porcentajes de ocupación en plantas, debiendo cumplir todos los parámetros de Condiciones de la Edificación, estando limitada la ocupación de las plantas altas por el fondo máximo.
- 5.- FONDO MÁXIMO. La profundidad máxima edificable de las plantas altas se establece en 20 metros tomados a partir de la alineación oficial de la fachada.

Del cumplimiento del fondo máximo, se exceptúan los edificios de uso público o colectivo que el Ayuntamiento estime de carácter singular.

- 6.- EDIFICABILIDAD. La edificabilidad máxima a la que tienen derecho las parcelas individuales, aplicada a toda la superficie de la parcela se establece en 2,55 m²/m².
- 7.- ALTURA Y NUMERO DE PLANTAS. El número máximo de plantas de la edificación se fija en tres plantas (3P = PB+2P), con una altura máxima de 10,00 metros.

Los parámetros de altura no afectan a los edificios preexistentes, no obstante, en los casos de ampliación de volumen o de techo edificable, en la sustitución y en la nueva construcción, habrán de observarse los parámetros de esta Normativa sobre altura y número de plantas.

3.3.4.- CONDICIONES DE USO

No se prohíbe ningún uso urbano.

Con independencia de lo establecido en el artículo **6.5.12.** con referencia a la industrias existentes; el uso industrial solamente se permite con las siguientes condiciones:

Industrial en 1ª categoría, se permite en planta baja de edificios residenciales y en edificios exclusivos.

Industrial en 2ª categoría se admite únicamente en edificios exclusivos.

Industrial en 3ª, 4ª y 5ª categorías, se prohíben.

CAPITULO 4.- NORMA PARTICULAR DE LA ZONA SU-R3 DE ENSANCHE SEMI-INTENSIVO

3.4.1.- DEFINICIÓN Y CRITERIOS

Comprende áreas consolidadas parcialmente por la edificación, con vacíos que permiten la obtención de nuevos equipamientos y requieren la definición de nuevas alineaciones interiores o exteriores.

Se corresponde con las zonas en las que se ha producido el crecimiento en las últimas décadas, guardando cierta coherencia en su trama urbana.

3.4.2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

1.- SISTEMAS DE ORDENACIÓN

El sistema de ordenación establecido para todo el ámbito de la zona **SU-R3** es el de **Alineación a Vial** en Manzana Cerrada y/o Manzana Cerrada Retranqueada.

2.- ALINEACIONES Y RASANTES

La edificación irá alineada a vial en planta baja, no obstante podrán adoptarse retranqueos con las condiciones siguientes:

- a) El tratamiento de los retranqueos de fachada serán libres siempre que se actúe por frentes completos de manzana, aunque la línea del cerramiento de la parcela coincidirá siempre con la alineación del vial.
- b) Cuando se actúe sobre parcelas de una manzana, la línea de cerramiento de parcela coincidirá con la alineación del vial y la fachada de la edificación será paralela a la anterior en, al menos, el 40% de su longitud.

Salvo que en los planos de las presentes Normas o en el planeamiento que las desarrollen se establezcan otras, las alineaciones y las rasantes serán las existentes.

3.- PARCELACIÓN

Con independencia de lo indicado en el artículo **6.2.3.**, respecto a parcelas existentes con superficie inferior a la mínima; a efectos de agregaciones y segregaciones se fijan los límites siguientes:

- Parcela mínima 100 m²
- Fachada y Diámetro Inscrito mínimo 6,5 m.

3.4.3.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

- 1.- LÍNEA DE LA EDIFICACIÓN. Se considera línea de fachada la que da frente a vial. En el caso de parcelas en esquina, tendrá tantas fachadas como frentes a vial tenga la parcela.
- 2.- RETRANQUEOS. No se establece la obligatoriedad de efectuar retranqueos respecto a la alineación oficial, no obstante cuando se realice retranqueo de la línea de fachada respecto a la alineación oficial, la dimensión mínima del mismo será de 2,00 metros medidos perpendicularmente a la alineación oficial.

No obstante, lo anterior, al objeto de no dejar medianerías visibles desde la vía pública, cuando se actúe sobre una parcela de una manzana ha de cumplirse lo siguiente:

- A.- Si las parcelas colindantes están consolidadas con edificaciones sin retranqueo respecto de la alineación oficial, la nueva edificación podrá optar por situarse en la alineación oficial o retranquearse respecto a la misma; en este último caso, el cerramiento de parcela, que obligatoriamente se situará en la alineación oficial, tendrá una altura mínima de 3,00 metros, tratándose éste como una fachada.
 - B.- Si una de las parcelas colindantes está consolidada con edificación retranqueada respecto a la alineación oficial, la nueva construcción se retranqueará obligatoriamente hasta hacer coincidir su línea de fachada con la del colindante; el retranqueo se mantendrá hasta el 50% de la longitud de la fachada.
 - C.- Si las dos parcelas colindantes están consolidadas con edificaciones retranqueadas respecto a la alineación oficial, la línea de fachada de la nueva construcción se situará en el plano que una las fachadas de las edificaciones colindantes.
- 3.- SEPARACIÓN A LINDEROS. La separación a linderos laterales y de fondo será nulo, sin perjuicio de los patios de luces, de los retranqueos obligatorios por servidumbres de luces, de la profundidad de la altura máxima y fondo máximo edificable.

Al objeto de no crear medianerías que no puedan ser ocultadas con edificación, en las parcelas situadas en el límite del Suelo Urbano con el Suelo No Urbanizable, la edificación se retranqueará de dicho límite una distancia mínima de 3,00 metros, tratando como fachada la alineación interior y abriendo huecos al retranqueo; la planta de sótano, si sobresale más de un metro respecto a la rasante del terreno natural, también se retranqueará.

- 4.- POSICIÓN DE LAS PLANTAS BAJO RASANTE. Se permite la construcción de una planta sótano, la cual no podrá superar la ocupación de parcela indicada en el punto siguiente.
- 5.- OCUPACIÓN. La ocupación de la proyección de edificación no superará el 80% de la superficie neta de la parcela.
- 6.- FONDO MÁXIMO EDIFICABLE. La profundidad máxima de la edificación medida desde la línea de fachada se establece en 20 metros, con las limitaciones indicadas en el apartado 3 del presente artículo respecto a las parcelas situadas en el límite del Suelo Urbano.

Del cumplimiento del fondo máximo, se exceptúan los edificios de uso público o colectivo que el Ayuntamiento considere de carácter singular.

- 7.- EDIFICABILIDAD. La edificabilidad máxima a la que tienen derecho las parcelas individuales, aplicada a toda la superficie de la parcela se establece en 1,60 m²/m².
- 8.- ALTURA Y NUMERO DE PLANTAS. La altura máxima se establece en 7,50 metros para dos plantas (Planta Baja + Planta Alta).

3.4.4.- CONDICIONES DE USO

Se admiten exclusivamente los usos siguientes:

- Residencial, exclusivamente en su categoría Unifamiliar (una vivienda por parcela mínima).
- Usos complementarios y compatibles: Aparcamientos, Oficinas, Comercial, Hotelero, Alojamiento Comunitario, Industrial en Categoría Primera y Dotacional o de Equipamientos.

CAPITULO 5.- NORMA PARTICULAR DE LA ZONA SU-R4 DE ENSANCHE SEMI-EXTENSIVO

3.5.1.- DEFINICIÓN Y CRITERIOS

Comprende áreas consolidadas por la edificación que mantienen una cierta coherencia urbana con crecimiento horizontal, la tipología dominante es la vivienda unifamiliar adosada, existiendo algunas viviendas unifamiliares aisladas.

El objetivo en estas áreas es el de mantener el proceso edificatorio, intentando conseguir una relación clara entre parcela y vivienda.

3.5.2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

1.- SISTEMAS DE ORDENACIÓN

El sistema de ordenación establecido para todo el ámbito de la zona **SU-R4** es el de **Alineación a Vial Retranqueda** con ocupación parcial de la parcela.

2.- ALINEACIONES Y RASANTES

Salvo que las presentes Normas o los Planes que las desarrollen establezcan otra alineación, la alineación oficial exterior será la existente, que tendrá el carácter de alineación a vial, esta será la alineación obligatoria del cerramiento de la parcela.

Salvo que el planeamiento posterior determine nuevas rasantes, se entenderá que la rasante actual es la de la acera, y coincide con la oficial.

3.- PARCELACIÓN

Con independencia de lo indicado en el artículo **6.2.3.**, respecto a parcelas existentes con superficie inferior a la mínima; a efectos de agregaciones y segregaciones se fijan los límites siguientes:

- Parcela mínima 150 m²
- Fachada y Diámetro Inscrito mínimo 10,0 m.

3.5.3.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

1.- LÍNEA DE LA EDIFICACIÓN. Se considera línea de fachada la que da frente a vial. En el caso de parcelas en esquina, tendrá tantas fachadas como frentes a vial tenga la parcela.

2.- RETRANQUEOS. La línea de fachada se retranqueará obligatoriamente respecto de las alineaciones oficiales una distancia mínima de 3,00 metros.

- 3.- SEPARACIÓN A LINDEROS. La edificación se retranqueará obligatoriamente de uno de los linderos laterales y del lindero del fondo una distancia mínima de 3,00 metros.
- 4.- POSICIÓN DE LAS PLANTAS BAJO RASANTE. Se permite la construcción de una planta sótano, la cual no podrá sobrepasar la ocupación de parcela indicada en el punto siguiente.
- 5.- OCUPACIÓN. La ocupación máxima de la edificación se establece en el 60 % de la superficie de la parcela neta.
- 6.- FONDO MÁXIMO EDIFICABLE. La profundidad máxima de la edificación medida desde la línea de fachada será el resultado de la aplicación simultánea de los parámetros de ocupación y separación a linderos.
- 7.- EDIFICABILIDAD. La edificabilidad máxima a la que tienen derecho las parcelas individuales, aplicada a toda la superficie de la parcela se establece en 1,00 m²/m².
- 8.- ALTURA Y NUMERO DE PLANTAS. La altura máxima se establece en 7,50 metros para dos plantas (Planta Baja + Planta Alta).

3.5.4.- CONDICIONES DE USO

Se admiten exclusivamente los usos siguientes:

- Residencial, exclusivamente en su categoría Unifamiliar (una vivienda por parcela mínima).
- Usos complementarios y compatibles: Oficinas, Comercial, Hotelero, Alojamiento Comunitario y Dotacional o de Equipamientos.

CAPITULO 6.- NORMA PARTICULAR DE LA ZONA SU-R5 DE ENSANCHE EXTENSIVO

3.6.1.- DEFINICIÓN Y CRITERIOS

Comprende áreas consolidadas parcialmente por la edificación que mantienen una cierta coherencia urbana con crecimiento horizontal, la tipología dominante es la vivienda unifamiliar aislada, existiendo algunas viviendas unifamiliares adosadas.

El objetivo en estas áreas es el de mantener el proceso edificatorio, intentando conseguir una relación clara entre parcela y vivienda.

3.6.2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

1.- SISTEMAS DE ORDENACIÓN

El sistema de ordenación establecido para todo el ámbito de la zona **SU-R5** es el de **Alineación a Vial Retranquada** en Edificación Abierta.

2.- ALINEACIONES Y RASANTES

Salvo que las presentes Normas o los Planes que las desarrollen establezcan otra alineación, la alineación oficial exterior será la existente, que tendrá el carácter de alineación a vial, esta será la alineación obligatoria del cerramiento de la parcela.

Salvo que el planeamiento posterior determine nuevas rasantes, se entenderá que la rasante actual es la de la acera, y coincide con la oficial.

3.- PARCELACIÓN

La parcela mínima cumplirá las siguientes condiciones:

- Parcela mínima 400 m²
- Fachada y Diámetro Inscrito mínimo 15,0 m.

En el ámbito de la Urbanización Club de Tennis, la superficie de parcela mínima será de 600 metros cuadrados.

3.6.3.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

1.- **LÍNEA DE LA EDIFICACIÓN.** Se considera línea de fachada la que da frente a vial. En el caso de parcelas en esquina, tendrá tantas fachadas como frentes a vial tenga la parcela.

2.- **RETRANQUEOS.** La línea de fachada se retranqueará obligatoriamente respecto de las alineaciones oficiales una distancia mínima de 3,00 metros.

- 3.- SEPARACIÓN A LINDEROS. La separación a linderos laterales y de fondo se establece en un mínimo de 3,00 metros.

No obstante, lo anterior, se permite la construcción de viviendas pareadas (dos viviendas con un lindero común); en este caso, la separación mínima de 3,00 metros respecto a linderos se efectuará únicamente a uno de los laterales y al de fondo.

- 4.- POSICIÓN DE LAS PLANTAS BAJO RASANTE. Se permite la construcción de una planta sótano, la cual no podrá sobrepasar la ocupación de parcela indicada en el punto siguiente.
- 5.- OCUPACIÓN. La ocupación máxima de la edificación se establece en el 40 % de la superficie de la parcela neta.
- 6.- FONDO MÁXIMO EDIFICABLE. La profundidad máxima de la edificación medida desde la línea de fachada será el resultado de la aplicación simultánea de los parámetros de ocupación y separación a linderos.
- 7.- EDIFICABILIDAD. La edificabilidad máxima a la que tienen derecho las parcelas individuales, aplicada a toda la superficie de la parcela se establece en 0,50 m²/m².
- 8.- ALTURA Y NUMERO DE PLANTAS. La altura máxima se establece en 7,50 metros para dos plantas (Planta Baja + Planta Alta).

3.6.4.- CONDICIONES DE USO

Se admiten exclusivamente los usos siguientes:

- Residencial, exclusivamente en su categoría Unifamiliar (una vivienda por parcela mínima), con las tipología aislada y/o pareada.
- Usos complementarios y compatibles: Aparcamientos, Oficinas, Comercial, Hotelero, Alojamiento Comunitario y Dotacional o de Equipamientos.

CAPITULO 7.- NORMA PARTICULAR DE LA ZONA SU-T1 DE USOS TERCARIOS

3.7.1.- DEFINICIÓN Y CRITERIOS

Comprende áreas consolidadas parcialmente por la edificación donde dominan los usos no residenciales.

El objetivo en estas áreas es el de mantener el proceso edificatorio, intentando compatibilizar los usos terciarios con los residenciales colindantes.

3.7.2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

1.- SISTEMAS DE ORDENACIÓN

El sistema de ordenación establecido para todo el ámbito de la zona **SU-T1** es el de **Alineación a Vial** en Manzana Cerrada y Manzana Cerrada Retranqueada.

2.- ALINEACIONES Y RASANTES

Salvo que las presentes Normas o los Planes que las desarrollen establezcan otra alineación, la alineación oficial exterior será la existente, que tendrá el carácter de alineación a vial.

Salvo que el planeamiento posterior determine nuevas rasantes, se entenderá que la rasante actual es la de la acera, y coincide con la oficial.

3.- PARCELACIÓN

La parcela mínima cumplirá las siguientes condiciones:

- Parcela mínima 150 m²
- Fachada y Diámetro Inscrito mínimo 10,0 m.

3.7.3.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

1.- **LÍNEA DE LA EDIFICACIÓN.** Se considera línea de fachada la que da frente a vial. En el caso de parcelas en esquina, tendrá tantas fachadas como frentes a vial tenga la parcela.

2.- **RETRANQUEOS.** No se establece la obligatoriedad de efectuar retranqueos respecto a la alineación oficial, no obstante cuando se realice retranqueo de la línea de fachada respecto a la alineación oficial, la dimensión mínima del mismo será de 3,00 metros medidos perpendicularmente a la alineación oficial.

En el caso de situarse la edificación retranqueada respecto a la alineación oficial, el cerramiento de la parcela se situará, obligatoriamente, en la alineación oficial.

- 3.- SEPARACIÓN A LINDEROS. La separación a linderos laterales y de fondo será nulo, sin perjuicio de los patios de luces, y de los retranqueos obligatorios por servidumbres de luces.
- 4.- POSICIÓN DE LAS PLANTAS BAJO RASANTE. Se permite la construcción de una planta sótano, la cual no podrá sobresalir de la ocupación de la planta baja.
- 5.- OCUPACIÓN. No se establece límite a la ocupación de la parcela edificable.
- 6.- FONDO MÁXIMO EDIFICABLE. No se establece límite de profundidad máxima de la edificación, siendo edificable todo el fondo de la parcela.
- 7.- EDIFICABILIDAD. La edificabilidad máxima a la que tienen derecho las parcelas individuales, aplicada a toda la superficie de la parcela se establece en 1,80 m²/m².
- 8.- ALTURA Y NUMERO DE PLANTAS. La altura máxima se establece en 8,00 metros para dos plantas (Planta Baja + Planta Alta).

En el caso de la implantación del uso hotelero, cuando se actúe por manzanas completas o, en los demás casos, mediante la tramitación de Estudio de Detalle (para Ordenar Volúmenes y justificar su integración en el entorno donde se sitúa), se admitirá una altura máxima de 10,00 metros para tres plantas (Planta Baja + Dos Plantas de Piso).

3.7.4.- CONDICIONES DE USO

Se admiten exclusivamente los usos siguientes:

- Comercial, Oficinas, Almacenes e Industrial en Categorías Primera, Segunda y Tercera.
- Usos complementarios y compatibles: Aparcamientos, Hotelero, Alojamiento Comunitario y Dotacional o de Equipamientos.
- El uso de Vivienda, como uso exclusivo de una parcela se considera **prohibido**, no obstante se admite el uso de vivienda como complementario del Uso Comercial o Industrial con las siguientes condiciones:
 - a) Se situará en Planta Alta de la edificación, con acceso directo desde la vía pública.
 - b) La superficie construida destinada al uso dominante será igual o superior a 150 metros cuadrados.

- c) La superficie construida destinada a vivienda se limita al 30% del aprovechamiento de la parcela, con un máximo absoluto de 150 metros cuadrados.
 - d) La vivienda quedará vinculada registralmente al uso dominante al cual complementa.
- Solamente se admite una instalación por parcela mínima.

3.7.5.- CONDICIONES AMBIENTALES

Dada la importancia que para la imagen del núcleo de Huercal de Almería posee la zona donde es de aplicación la Ordenanza **SU-T1**, por su carácter de escaparate, se tendrá especial cuidado en el cumplimiento de las determinaciones contenidas en el **Capítulo 3.- CONDICIONES ESTÉTICAS Y AMBIENTALES** del Título VI de las presentes Normas Urbanísticas.

En el interior de la parcela o de la edificación se dispondrá espacio suficiente en el que se puedan realizar las operaciones de carga y descarga sin afectar a la vía pública, extremo que se justificará en la petición de la correspondiente Licencia de Obras.

CAPITULO 8.- NORMA PARTICULAR DE LA ZONA SU-II DE USOS INDUSTRIALES 1

3.8.1.- DEFINICIÓN Y CRITERIOS

Comprende el área industrial tradicional de Huercal de Almería situado al Sur del núcleo principal, prácticamente consolidadas en su totalidad.

El objetivo en estas áreas es el de mantener el proceso edificatorio y regular y ordenar los usos que puedan en su ámbito de aplicación.

3.8.2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

1.- SISTEMAS DE ORDENACIÓN

El sistema de ordenación establecido para todo el ámbito de la zona **SU-II** es el de **Alineación a Vial** en Manzana Cerrada y Manzana Cerrada Retranqueada.

2.- ALINEACIONES Y RASANTES

Salvo que las presentes Normas o los Planes que las desarrollen establezcan otra alineación, la alineación oficial exterior será la existente, que tendrá el carácter de alineación a vial.

Salvo que el planeamiento posterior determine nuevas rasantes, se entenderá que la rasante actual es la de la acera, y coincide con la oficial.

3.- PARCELACIÓN

La parcela mínima cumplirá las siguientes condiciones:

- Parcela mínima 200 m²
- Fachada y Diámetro Inscrito mínimo 10,0 m.

3.8.3.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

1.- LÍNEA DE LA EDIFICACIÓN. Se considera línea de fachada la que da frente a vial. En el caso de parcelas en esquina, tendrá tantas fachadas como frentes a vial tenga la parcela.

2.- RETRANQUEOS. No se establece la obligatoriedad de efectuar retranqueos respecto a la alineación oficial, no obstante cuando se realice retranqueo de la línea de fachada respecto a la alineación oficial, la dimensión mínima del mismo será de 3,00 metros medidos perpendicularmente a la alineación oficial.

En el caso de situarse la edificación retranqueada respecto a la alineación oficial, el cerramiento de la parcela se situará, obligatoriamente, en la alineación oficial.

- 3.- SEPARACIÓN A LINDEROS. No se establece un retranqueo obligatorio respecto a los linderos medianeros (lateral o de fondo).

Al objeto de no crear medianerías que no puedan ser ocultadas con edificación, en las parcelas situadas en el límite del Suelo Urbano con el Suelo No Urbanizable, la edificación se retranqueará de dicho límite una distancia mínima de 3,00 metros, tratando como fachada la alineación interior y abriendo huecos al retranqueo, de igual forma se actuará en el caso de efectuar retranqueo respecto a los linderos medianeros.

- 4.- POSICIÓN DE LAS PLANTAS BAJO RASANTE. Se permite la construcción de una planta sótano, la cual no podrá sobresalir de la ocupación de la plantabaja.
- 5.- OCUPACIÓN. No se establece límite en la ocupación de la parcela.
- 6.- FONDO MÁXIMO EDIFICABLE. No se establece límite de profundidad máxima de la edificación, siendo edificable todo el fondo de la parcela.
- 7.- EDIFICABILIDAD. La edificabilidad máxima a la que tienen derecho las parcelas individuales, aplicada a toda la superficie de la parcela se establece en 1,25 m²/m².
- 8.- ALTURA Y NUMERO DE PLANTAS. La altura máxima de las edificaciones se establece en 10,00 metros (dos Plantas) para usos exclusivamente industriales; para usos complementarios la altura máxima se establece en 8,00 metros para dos plantas (Planta Baja + Planta de Piso).

En el caso de la implantación del uso hotelero, se permiten tres plantas (Planta Baja + Dos Plantas de Piso), sin superar la altura máxima de 10,00 metros.

3.8.4.- CONDICIONES DE USO

Se admiten exclusivamente los usos siguientes:

- Industrial en sus categorías primera, segunda, tercera y cuarta; el uso industrial en cuarta categoría se permitirá, siempre que se adopten las medidas correctoras necesarias, para no producir impactos ambientales negativos en las zonas residenciales cercanas.

- Usos complementarios y compatibles: Aparcamientos, Almacenes, Oficinas, Comercial, Hotelero y Dotacional o de Equipamientos; el uso hotelero solamente se admite en manzana exclusiva para ese uso.
- El uso de Vivienda, como uso exclusivo de una parcela se considera prohibido, no obstante se admite el uso de vivienda guardería como complementario del Uso Comercial o Industrial con las siguientes condiciones:
 - a) Se situará en Planta Alta de la edificación, con acceso directo desde la vía pública.
 - b) La superficie construida destinada al uso dominante será igual o superior a 200 metros cuadrados.
 - c) La superficie construida destinada a vivienda se limita al 25% del aprovechamiento de la parcela, con un máximo absoluto de 120 metros cuadrados.
 - d) La vivienda quedará vinculada registralmente al uso dominante al cual complementa.
- Solamente se admite una instalación por parcela mínima.

3.8.5.- CONDICIONES AMBIENTALES

En el interior de la parcela o de la edificación se dispondrá espacio suficiente en el que se puedan realizar las operaciones de carga y descarga sin afectar a la vía pública, extremo que se justificará en la petición de la correspondiente Licencia de Obras.

CAPITULO 9.- UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO Y ÁREAS DE MANTENIMIENTO DE LA ORDENACIÓN

3.9.1.- GENERALIDADES

En las presentes Normas Subsidiarias, se ha delimitado un total de **28** Unidades de Ejecución, distribuidas de la siguiente forma:

- Núcleo de Huerca de Almería: 7 Unidades (UE-H1, UE-H2a, UE-H2b, UE-H3, UE-H4, UE-H5 y UE-T1).
- El Potro: 1 Unidad (UE-P1).
- El Palomar: 3 Unidades (UE-Pa1, UE-Pa2 y UE-Pa3).
- La Gloria: 2 Unidades (UE-G1 y UE-Sa1).
- Visiedo-La Lustra: 2 Unidades (UE-V1 y UE-L1).
- Las Zorreras-Buenavista: 3 Unidades (UE-B1, UE-B2 y UE-B3).
- Club de Tenis: 4 Unidades (UE-CT1, UE-CT2, UE-CT3 y UE-O1).
- Fuensanta: 3 Unidades (UE-CF1, UE-F1 y UE-F2).
- Zona Industrial: 3 Unidades (UE-I1, UE-I2 y UE-I3).

Las superficies asignadas a las Unidades de Ejecución son aproximadas, pudiendo ser alteradas por el resultado del levantamiento topográfico, necesario para la redacción de los Planes y Proyectos que desarrollen la actuación, de los límites reales de la propiedad afectada por la actuación firmado por técnico competente; en consecuencia, podrán modificarse los parámetros de la ficha reguladora correspondiente que dependen de la superficie de la actuación.

Las superficies que aparecen en las fichas correspondientes a Zonas Verdes y Espacios Libres, así como a Equipamientos Públicos, son consideradas como superficies mínimas, sea cual sea la superficie de la intervención. En el caso de superficies de intervención mayores a las señaladas en las fichas, se incrementará proporcionalmente la superficie de cesión total correspondiente.

En la documentación gráfica del planeamiento que desarrolle la Unidad de Ejecución, los terrenos de cesión obligatoria se acotarán completamente, referenciándolos a elementos inalterables, para facilitar su tramitación a efectos patrimoniales.

La edificabilidad que le corresponde a los equipamientos de uso y titularidad pública, se entenderá incrementada a la edificabilidad global de la intervención, dado su carácter específico de aprovechamiento no lucrativo.

En los documentos gráficos de las Normas y en los que acompañan a las fichas reguladoras, se determina el diseño de la práctica totalidad de las Unidades de Ejecución. En ellos se localizan tanto el viario como los espacios libres, zonas verdes y equipamientos que correspondan. Dado que no es

obligatorio el señalamiento de la ubicación concreta de los terrenos de cesión correspondientes a estándares de la actuación específica, su localización y diseño puede ser modificado a través de la tramitación del Plan Especial correspondiente, no siéndole de aplicación, en consecuencia, los artículos 128 y 129 de la Ley del Suelo.

Cada ficha define un uso dominante, permitiéndose, además, los que sean compatibles con éste. Se destinará a los usos compatibles un máximo de un 35 % de la edificabilidad lucrativa total de la actuación.

El número máximo de viviendas indicado para la actuación, se entiende para la totalidad de las parcelas con uso lucrativo, correspondiendo a la cesión de aprovechamiento lucrativo el 10% del total de las viviendas previstas para la actuación; en el Plan Especial que desarrolle la Unidad o en el Proyecto de Compensación o Reparcelación, cuando no sea preceptivo el Plan Especial, se indicará el número máximo de viviendas que corresponde a cada manzana de la Unidad.

La edificabilidad global asignada a la actuación, se entiende que cubre la correspondiente a los usos lucrativos; la edificabilidad lucrativa susceptible de apropiación por el conjunto de los propietarios de terrenos incluidos en la actuación ascenderá al 90 % de edificabilidad lucrativa total.

3.9.2.- DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES

El desarrollo de las Unidades de Ejecución será mediante la tramitación de las figuras de planeamiento que se indican en la ficha reguladora correspondiente.

La referida figura de planeamiento de desarrollo de las Unidades de Ejecución, en las que el sistema de actuación sea el de compensación, deberá ser presentada ante el Ayuntamiento de Huerca de Almería en un plazo máximo de **dieciocho meses** desde la entrada en vigor de las presentes Normas.

Producido el incumplimiento del plazo indicado, el Ayuntamiento de Huerca de Almería podrá acordar el cambio del sistema de actuación de Compensación por el de Cooperación, pasando de esta forma la iniciativa al Ayuntamiento.

Los Proyectos de Compensación se presentaran para su tramitación en el Ayuntamiento de Huerca de Almería en el plazo máximo de **doce meses** desde la aprobación definitiva del Plan Especial que desarrolle la correspondiente Unidad de Ejecución.

No obstante lo anterior, si los promotores de las diferentes Unidades de Ejecución aceptan, siendo por tanto vinculante, el diseño urbano y situación de las cesiones específicas de actuación incluidas en la documentación gráfica de estas Normas y la que acompaña a las fichas

reguladoras de las actuaciones, el desarrollo de la actuación se llevará a cabo mediante la tramitación del correspondiente Proyecto de Urbanización. Tras la formación de la Junta de Compensación (en su caso) se procederá a la redacción y tramitación del Proyecto de Urbanización correspondiente y del Proyecto de Compensación para llevar a cabo la reparcelación previa obligatoria; en este caso los plazos serán:

--- **Doce meses**, contados desde la entrada en vigor de las presentes Normas, para la presentación ante el Ayuntamiento de Huerca de Almería del Proyecto de Urbanización.

--- **Seis meses**, contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, para la presentación del Proyecto de Compensación.

--- **Seis meses**, contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, para la materialización en escritura pública de las cesiones incluidas en la actuación.

3.9.3.- CONDICIONES DE DISEÑO

Las Zonas Verdes y Espacios Libres, se diseñarán cuidadosamente en base a las Normas Generales de Urbanización, y estarán rodeadas por viario (rodado o peatonal, cuya superficie no será computable a efectos del estándar de Zona Verde), o colindante con viario al objeto de optimizar su accesibilidad pública de toda la actuación urbanística y del entorno urbano colindante.

Será obligatorio dotar de continuidad y cierre al tejido urbano existente, resolver la cobertura de medianerías sin superar las alturas máximas permitidas, y otorgar prioridad a la prolongación de las vías existentes.

3.9.4.- ÁREAS DE MANTENIMIENTO DE LA ORDENACIÓN

Se han delimitado cuatro Áreas de Mantenimiento de la Ordenación que se corresponden con terrenos clasificados en las Normas que se Revisan como Suelo Urbanizable, y que en el momento de la redacción de las presentes Normas han cumplido con las obligaciones de equidistribución de cargas y beneficios y urbanización (mas de 50% urbanizado).

Las Áreas de Mantenimiento de la Ordenación delimitadas son:

UE-PD1.- Situado al Sur de la Autovía Adra-Puertolumberas y a poniente de la carretera nacional 340; se corresponde con el Sector **S-17** de la Normas que se Revisan.

En el ámbito de la UE-Pd1 se estará a lo establecido en el Plan Parcial del Sector S-17, que fue aprobado definitivamente el 30/9/1.992 y documentación que lo desarrolla.

USO DOMINANTE: Residencial.

OBSERVACIONES: Al sur de la UE-Pd1, se ha delimitado la Unidad de Ejecución en Suelo Urbano **UE-Sa1**, excluyéndose su ámbito de la UE-Pd1.

De acuerdo con el **Estudio de Impacto Ambiental** de la Revisión de las Normas se realizarán Estudios Geotécnicos específicos par determinar la cota de aparición de un nivel portante con carga admisible entre 1 y 3 kp/cm2.

UE-PD2.- Situado a Poniente del núcleo principal, al sur de Barrio Visiedo y poniente del Barrio de Casa Alta; se corresponde con el Sector **S-9** de las Normas que se Revisan.

En el ámbito de la UE-Pd2 se estará a lo establecido en el Plan Parcial del Sector S-9, que fue aprobado definitivamente el 17/11/1.995 y documentación que lo desarrolla.

USO DOMINANTE: Residencial.

OBSERVACIONES: De acuerdo con el **Estudio de Impacto Ambiental** de la Revisión de las Normas se realizarán Estudios Geotécnicos específicos par determinar la cota de aparición de un nivel portante con carga admisible entre 1 y 3 kp/cm2.

UE-PD3.- Situado al poniente de la carretera nacional 340; se corresponde con el Sector **S-13** de las Normas que se Revisan.

En el ámbito de la UE-Pd3 se estará a lo establecido en el Plan Parcial del Sector S-13, que fue aprobado definitivamente el 24/01/87 y documentación que lo desarrolla.

USO DOMINANTE: Industrial.

UE-PD4.- Situado al levante de la carretera nacional 340; se corresponde con el Sector **S-5** de las Normas que se Revisan.

En el ámbito de la UE-Pd4 se estará a lo establecido en el Plan Parcial del Sector S-5, que fue aprobado definitivamente 20/11/1.989 y documentación que lo

desarrolla.

USO DOMINANTE: Industrial.

UE-PD5.- Situado al levante de la carretera de Torrecárdenas; se corresponde con el Sector **S-4** de las Normas que se Revisan.

En el ámbito de la UE-Pd5 se estará a lo establecido en el Plan Parcial del Sector S-4, que fue aprobado definitivamente 24/11/1.988 y documentación que lo desarrolla.

USO DOMINANTE: Residencial.

OBSERVACIONES: Al levante de la UE-Pd5, se ha grafiado en planos el trazado de un nuevo acceso a Huercal de Almería, este Sistema General afecta a terrenos de cesión obligatoria y gratuita del Sector S-4 de las Normas que se revisan.

Habiéndose detectado que la superficie real del ámbito de la **UE-PD5** es inferior en aproximadamente 9.000 metros cuadrados a la superficie que se contiene en el Plan Parcial del Sector S-4, se ha modificado la delimitación de la Unidad de Ejecución incluyendo una superficie de 9.000 metros cuadrados al Noreste del Sector S-4; estos terrenos se clasifican como Suelo Urbano, con la calificación de Espacios Libres de Uso y Dominio Público, Equipamiento Genérico de Uso Y Dominio Público y Viales de Uso y Dominio Público.

3.9.5.- FICHAS REGULADORAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN

A continuación se detallan las condiciones que han de ser tenidas en cuenta para el desarrollo de las diferentes Unidades de Ejecución y Áreas de Actuación Especial delimitadas en la Revisión de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Huercal de Almería.

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-P1

SITUACIÓN: Al Poniente del núcleo de El Potro, lindando por el Norte con el límite del Suelo Urbano clasificados, por el Este con el núcleo de El Potro, por el Sur con el Camino de El Potro y por el Oeste con el terreno ocupado actualmente por el "Restaurante El Potro".

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL	15.256 M2
CESIÓN ESPACIO LIBRE	1.583 M2
CESIÓN USOS LUCRATIVOS	10% de la Superficie Edificable.

2.- CONDICIONES GENERALES

EDIFICABILIDAD BRUTA	0,65 M2/M2
USO GLOBAL	Residencial, siéndole de aplicación la Ordenanza de Ensanche Semi-Intensivo (SU-R3), tal como se refleja en el Plano de Zonificación. No es de aplicación el parámetro de edificabilidad contenido en las Ordenanzas.
NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	69 viv.
DESARROLLO DE LA UNIDAD	Plan Especial y Proyecto de Urbanización.
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en un número de 69 plazas. Sólo se admitirán al aire libre, anejas al viario, un máximo de 20 de aparcamiento, el resto de ellas se situarán en el interior de las edificaciones.

SE ADJUNTAN PLANOS DE ORDENACIÓN PARA LOS FINES PREVISTOS EN EL ARTICULO **3.9.2.** DEL PRESENTE CAPITULO

UNIDAD DE ACTUACIÓN UE-Pa1

SITUACIÓN: Al Norte del núcleo de El Palomar, lindante por el Norte con el límite del Suelo Urbano clasificado, por el Este con el Camino de El Potro y por el Sur y Oeste con el núcleo de El Palomar.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL	12.595 M2
CESIÓN ESPACIO LIBRE	1.480 M2
CESIÓN USOS LUCRATIVOS	10% de la Superficie Edificable.

2.- CONDICIONES GENERALES

EDIFICABILIDAD BRUTA	0,55 M2/M2
USO GLOBAL	Residencial, siéndole de aplicación la Ordenanza de Ensanche Semi-Extensivo (SU-R4), tal como se refleja en el Plano de Zonificación. No es de aplicación el parámetro de edificabilidad contenido en las Ordenanzas
NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	44 viv.
DESARROLLO DE LA UNIDAD	Plan Especial y Proyecto de Urbanización.
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en un número de 44 plazas. Sólo se admitirán al aire libre, anejas al viario, un máximo del 50% de las plazas previstas, el resto de ellas se situarán en el interior de las edificaciones.

De acuerdo con el **Estudio de Impacto Ambiental** de la Revisión de las Normas se realizarán Estudios Geotécnicos específicos par determinar la cota de aparición de un nivel portante con carga admisible entre 1 y 3 kp/cm2.

SE ADJUNTAN PLANOS DE ORDENACIÓN PARA LOS FINES PREVISTOS EN EL ARTICULO **3.9.2.** DEL PRESENTE CAPITULO

UNIDAD DE ACTUACIÓN UE-Pa2

SITUACIÓN: Al Suroeste del núcleo de El Palomar, lindante por el Norte con el Sector de Suelo Apto para Urbanizar S-R2, Este con la Calle La Perdiz, Sur con el núcleo de La Lustra y Oeste con la carretera nacional 340.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL	16.725 M2
CESIÓN ESPACIO LIBRE	1.872 M2
CESIÓN USOS LUCRATIVOS	10% de la Superficie Edificable.

2.- CONDICIONES GENERALES

EDIFICABILIDAD BRUTA	0,55 M2/M2
USO GLOBAL	Residencial, siéndole de aplicación la Ordenanza de Ensanche Semi-Extensivo (SU-R4), tal como se refleja en el Plano de Zonificación. No es de aplicación el parámetro de edificabilidad contenido en las Ordenanzas.
NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	53 viv.
DESARROLLO DE LA UNIDAD	Plan Especial y Proyecto de Urbanización.
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en un número de 53 plazas. Sólo se admitirán al aire libre, anejas al viario, un máximo del 50% de las plazas previstas, el resto de ellas se situarán en el interior de las edificaciones.

De acuerdo con el **Estudio de Impacto Ambiental** de la Revisión de las Normas se realizarán Estudios Geotécnicos específicos par determinar la cota de aparición de un nivel portante con carga admisible entre 1 y 3 kp/cm2.

SE ADJUNTAN PLANOS DE ORDENACIÓN PARA LOS FINES PREVISTOS EN EL ARTICULO **3.9.2.** DEL PRESENTE CAPITULO

UNIDAD DE ACTUACIÓN UE-Pa3

SITUACIÓN: Al Sur del núcleo de El Palomar, lindante por el con el Barrio de El Palomar, Este con el límite de Suelo clasificado Urbano, Sur y Oeste con el resto del Suelo Urbano.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL	23.098 M2
CESIÓN ESPACIO LIBRE	2.612 M2
CESIÓN EQUIPAMIENTO GENERICO ...	475 M2
CESIÓN USOS LUCRATIVOS	10% de la Superficie Edificable.

2.- CONDICIONES GENERALES

EDIFICABILIDAD BRUTA	0,55 M2/M2
USO GLOBAL	Residencial, siéndole de aplicación las Ordenanzas de Ensanche Semi-Intensivo (SU-R3), tal como se refleja en el Plano de Zonificación. No es de aplicación el parámetro de edificabilidad contenido en las Ordenanzas.
NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	104 viv.
DESARROLLO DE LA UNIDAD	Plan Especial y Proyecto de Urbanización.
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en un número de 104 plazas. Sólo se admitirán al aire libre, anejas al viario, un máximo del 50% de las plazas previstas, el resto de ellas se situarán en el interior de las edificaciones.

SE ADJUNTAN PLANOS DE ORDENACIÓN PARA LOS FINES PREVISTOS EN EL ARTICULO **3.9.2.** DEL PRESENTE CAPITULO

UNIDAD DE ACTUACIÓN UE-G1

SITUACIÓN: Al Norte del Área de Mantenimiento de la Ordenación **UE-PD1**, lindando por el Norte y Oeste con el límite del Suelo Urbano clasificado, por el Este con resto de Suelo Urbano y por el Sur con el Camino de La Gloria.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL	1.225 M2
CESIÓN EQUIPAMIENTO GENÉRICO	122 M2
CESIÓN USOS LUCRATIVOS	10% de la Superficie Edificable.

2.- CONDICIONES GENERALES

EDIFICABILIDAD BRUTA	0,88 M2/M2
USO GLOBAL	Residencial, siéndole de aplicación la Ordenanza de Ensanche Semi-Intensivo (SU-R3), tal como se refleja en el Plano de Zonificación. No es de aplicación el parámetro de edificabilidad contenido en las Ordenanzas.
NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	7 viv.
DESARROLLO DE LA UNIDAD..	Proyecto de Obras Complementarias de Urbanización y Proyecto de Edificación.
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en un número de 7, todas las plazas de aparcamiento se situarán en el interior de la edificación.

De acuerdo con el **Estudio de Impacto Ambiental** de la Revisión de las Normas se realizarán Estudios Geotécnicos específicos par determinar la cota de aparición de un nivel portante con carga admisible entre 1 y 3 kp/cm2.

UNIDAD DE ACTUACIÓN UE-V1

SITUACIÓN: Al Norte del Barrio Visiedo, lindando por el Norte con el límite del Suelo Urbano clasificado y Cortijo de "La Almazarilla, por el Este con la línea férrea Linares-Almería, y por el Sur y Oeste con el resto del Suelo Urbano.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL 8.570 M2
 CESIÓN ESPACIO LIBRE 1.798 M2
 CESIÓN USOS LUCRATIVOS 10% de la Superficie Edificable.

2.- CONDICIONES GENERALES

EDIFICABILIDAD BRUTA 0,80 M2/M2
 USO GLOBAL Residencial, siéndole de aplicación la Ordenanza de Casco Antiguo (**SU-R1**), tal como se refleja en el Plano de Zonificación. No es de aplicación el parámetro de edificabilidad contenido en las Ordenanzas.
 NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 60 viv.
 DESARROLLO DE LA UNIDAD Plan Especial y Proyecto de Urbanización.
 SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en un número de 60 plazas. Sólo se admitirán al aire libre, anejas al viario, un máximo del 50% de las plazas previstas, el resto de ellas se situarán en el interior de las edificaciones.

SE ADJUNTAN PLANOS DE ORDENACIÓN PARA LOS FINES PREVISTOS EN EL ARTICULO **3.9.2.** DEL PRESENTE CAPITULO

UNIDAD DE ACTUACIÓN UE-Sa1

SITUACIÓN: Al Sur del Área de Mantenimiento de la Ordenación **UE-PD1**, lindando por el Norte y Oeste con la **UE-PD1**, Por el Sur con el Camino de La Molineta y Oeste con el límite del Suelo Urbano clasificado.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL 2.406 M2
 CESIÓN USOS LUCRATIVOS 10% de la Superficie Edificable.

2.- CONDICIONES GENERALES

EDIFICABILIDAD BRUTA 2.500 M2 construidos sobre rasante.
 USO GLOBAL Residencial, siéndole de aplicación la Ordenanza de Ensanche Intensivo, Intensidad 1 (**SU-R2**), tal como se refleja en el Plano de Zonificación. No son de aplicación los parámetros de altura y edificabilidad contenidos en las Ordenanzas.
 NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 15 viv.
 DESARROLLO DE LA UNIDAD .. Proyecto de Obras Complementarias de Urbanización y Proyecto de Edificación.
 SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

La altura máxima de la edificación se limita a Dos Plantas (Pb + 1P) y 7,50 metros.

La edificación se retanqueará del límite de Suelo Urbano una distancia mínima de 3,00 metros, tratándose como fachada el cerramiento colindante con la zona de retranqueo.

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en un número de 15 plazas, que se situarán en el interior de las edificaciones.

UNIDAD DE ACTUACIÓN UE-H1

SITUACIÓN: Al Norte del núcleo de Huercal de Almería, lindando por el Norte Este con el límite del Suelo Urbano clasificado, Sur con el núcleo de Huercal de Almería y Oeste con la línea férrea Linares-Almería.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL	12.790 M2
CESIÓN ESPACIO LIBRE	1.550 M2
CESIÓN EQUIPAMIENTO GENÉRICO	M2
CESIÓN USOS LUCRATIVOS	10% de la Superficie Edificable.

2.- CONDICIONES GENERALES

EDIFICABILIDAD BRUTA	0,75 M2/M2
USO GLOBAL	Residencial, siéndole de aplicación la Ordenanza de Ensanche Semi-Intensivo (SU-R3), tal como se refleja en el Plano de Zonificación. No es de aplicación el parámetro de edificabilidad contenido en las Ordenanzas.
NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	68 viv.
DESARROLLO DE LA UNIDAD	Plan Especial y Proyecto de Urbanización.
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en un número de 68 plazas. Sólo se admitirán al aire libre, anejas al viario, un máximo del 50% de las plazas previstas, el resto de ellas se situarán en el interior de las edificaciones.

SE ADJUNTAN PLANOS DE ORDENACIÓN PARA LOS FINES PREVISTOS EN EL ARTICULO **3.9.2.** DEL PRESENTE CAPITULO

UNIDAD DE ACTUACIÓN UE-H2a

SITUACIÓN: Al Oeste del núcleo de Huercal de Almería, lindando por el Norte y Oeste con el límite del Suelo Urbano clasificado, por el Este con la acequia "La Boquera" y por el Sur con la Unidad de Ejecución **UE-H2b**.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL 4.590 M2
 CESIÓN ESPACIO LIBRE 360 M2
 CESIÓN USOS LUCRATIVOS 10% de la Superficie Edificable.

2.- CONDICIONES GENERALES

EDIFICABILIDAD BRUTA 0,70 M2/M2
 USO GLOBAL Residencial, siéndole de aplicación la Ordenanza de Ensanche Semi-Intensivo (**SU-R3**), tal como se refleja en el Plano de Zonificación. No es de aplicación el parámetro de edificabilidad contenido en las Ordenanzas.
 NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 19 viv.
 DESARROLLO DE LA UNIDAD Plan Especial y Proyecto de Urbanización.
 SISTEMA DE ACTUACIÓN Cooperación.

3.- OTRAS CONDICIONES

En cumplimiento de Resolución de la C.P.O.T.U. de fecha 31/03/1.999, el Planeamiento de Desarrollo de la Unidad de Ejecución deberá contar con informe favorable del organismo de cuenca del que depende el Río Andarax.

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en un número de 19 plazas. Sólo se admitirán al aire libre, anejas al viario, un máximo del 50% de las plazas previstas, el resto de ellas se situarán en el interior de las edificaciones.

SE ADJUNTAN PLANOS DE ORDENACIÓN PARA LOS FINES PREVISTOS EN EL ARTICULO **3.9.2.** DEL PRESENTE CAPITULO

UNIDAD DE ACTUACIÓN UE-H2b

SITUACIÓN: Al Oeste del núcleo de Huerca de Almería, lindando por el Norte con la unidad de ejecución **UE-H2b**, Oeste y Sur con el límite del Suelo Urbano clasificado, por el Este con la acequia "La Boquera".

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL 5.605 M2
 CESIÓN ESPACIO LIBRE 660 M2
 CESIÓN USOS LUCRATIVOS 10% de la Superficie Edificable.

2.- CONDICIONES GENERALES

EDIFICABILIDAD BRUTA 0,70 M2/M2
 USO GLOBAL Residencial, siéndole de aplicación la Ordenanza de Ensanche Semi-Intensivo (**SU-R3**), tal como se refleja en el Plano de Zonificación. No es de aplicación el parámetro de edificabilidad contenido en las Ordenanzas.
 NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 28 viv.
 DESARROLLO DE LA UNIDAD Plan Especial y Proyecto de Urbanización.
 SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación

3.- OTRAS CONDICIONES

En cumplimiento de Resolución de la C.P.O.T.U. de fecha 31/03/1.999, el Planeamiento de Desarrollo de la Unidad de Ejecución deberá contar con informe favorable del organismo de cuenca del que depende el Río Andarax.

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en un número de 28 plazas. Sólo se admitirán al aire libre, anejas al viario, un máximo del 50% de las plazas previstas, el resto de ellas se situarán en el interior de las edificaciones.

SE ADJUNTAN PLANOS DE ORDENACIÓN PARA LOS FINES PREVISTOS EN EL ARTICULO **3.9.2.** DEL PRESENTE CAPITULO

UNIDAD DE ACTUACIÓN UE-H3

SITUACIÓN: En el núcleo de Huercal de Almería, lindando por el Norte, Este y Oeste con el núcleo de Huercal de Almería y por el Sur con la carretera de Campamento.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL 4.645 M2
 CESIÓN ESPACIO LIBRE 650 M2
 CESIÓN USOS LUCRATIVOS 10% de la Superficie Edificable.

2.- CONDICIONES GENERALES

EDIFICABILIDAD BRUTA 1,20 M2/M2
 USO GLOBAL Residencial, siéndole de aplicación la Ordenanza de Ensanche Intensivo, Intensidad 1 (**SU-R2**), tal como se refleja en el Plano de Zonificación. No es de aplicación el parámetro de edificabilidad contenido en las Ordenanzas.
 NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 45 viv.
 DESARROLLO DE LA UNIDAD Plan Especial y Proyecto de Urbanización.
 SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en un número de 45 plazas. Sólo se admitirán al aire libre, anejas al viario, un máximo del 50% de las plazas previstas, el resto de ellas se situarán en el interior de las edificaciones.

SE ADJUNTAN PLANOS DE ORDENACIÓN PARA LOS FINES PREVISTOS EN EL ARTICULO **3.9.2.** DEL PRESENTE CAPITULO

UNIDAD DE ACTUACIÓN UE-H4

SITUACIÓN: Al Sur del núcleo de Huercal de Almería, lindando por el Norte con la Carretera del Campamento, Este con Acequia de La Almazara, Sur con la Unidad de Ejecución **UE-H5** y Oeste con el resto del Suelo Urbano.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL 17.120 M2
 CESIÓN ESPACIO LIBRE 1.750 M2
 CESIÓN USOS LUCRATIVOS 10% de la Superficie Edificable.

2.- CONDICIONES GENERALES

EDIFICABILIDAD BRUTA 0,75 M2/M2
 USO GLOBAL Residencial, siéndole de aplicación las Ordenanzas de Ensanche Intensivo, Intensidad 1 (**SU-R2**) y Ensanche Semi-Intensivo (**SU-R3**), tal como se refleja en el Plano de Zonificación. No es de aplicación el parámetro de edificabilidad contenido en las Ordenanzas.
 NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 90 viv.
 DESARROLLO DE LA UNIDAD Plan Especial y Proyecto de Urbanización.
 SISTEMA DE ACTUACIÓN Cooperación.

3.- OTRAS CONDICIONES

En cumplimiento de Resolución de la C.P.O.T.U. de fecha 31/03/1.999, el Planeamiento de Desarrollo de la Unidad de Ejecución deberá contar con informe favorable del organismo de cuenca del que depende el Río Andaráx.

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en un número de 90 plazas. Sólo se admitirán al aire libre, anejas al viario, un máximo del 50% de las plazas previstas, el resto de ellas se situarán en el interior de las edificaciones.

UNIDAD DE ACTUACIÓN UE-H5

SITUACIÓN: Al Sur del núcleo de Huerca de Almería, lindando por el Norte con la Unidad de Ejecución **UE-H4**, Este con Acequia de La Almazara, Sur Camino de La Almazara y resto de Suelo Urbano y Oeste resto de Suelo Urbano.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL 14.700 M2
 CESIÓN ESPACIO LIBRE 1.500 M2
 CESIÓN USOS LUCRATIVOS 10% de la Superficie Edificable.

2.- CONDICIONES GENERALES

EDIFICABILIDAD BRUTA 0,70 M2/M2
 USO GLOBAL Residencial, siéndole de aplicación la Ordenanza de Ensanche Semi-Intensivo (**SU-R3**), tal como se refleja en el Plano de Zonificación. No es de aplicación el parámetro de edificabilidad contenido en las Ordenanzas.
 NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 70 viv.
 DESARROLLO DE LA UNIDAD Plan Especial y Proyecto de Urbanización.
 SISTEMA DE ACTUACIÓN Cooperación.

3.- OTRAS CONDICIONES

En cumplimiento de Resolución de la C.P.O.T.U. de fecha 31/03/1.999, el Planeamiento de Desarrollo de la Unidad de Ejecución deberá contar con informe favorable del organismo de cuenca del que depende el Río Andarax.

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en un número de 70 plazas. Sólo se admitirán al aire libre, anejas al viario, un máximo del 50% de las plazas previstas, el resto de ellas se situarán en el interior de las edificaciones.

UNIDAD DE ACTUACIÓN UE-CT1

SITUACIÓN: Al Este de la Urbanización Club de Tenis, lindando por el Norte y Este Con el límite del Suelo Urbano clasificado, Sur con el Camino del Club de Tenis y Unidad de Ejecución **UE-CT2**, y Oeste con Unidad de Ejecución **UE-CT2** y Club de Tenis.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL	24.325 M2
CESIÓN ESPACIO LIBRE	1.500 M2
CESION EQUIPAMIENTO DEPORTIVO ...	1.000 M2
CESIÓN USOS LUCRATIVOS	10% de la Superficie Edificable.

2.- CONDICIONES GENERALES

EDIFICABILIDAD BRUTA	0,30 M2/M2
USO GLOBAL	Residencial, siéndole de aplicación la Ordenanza de Ensanche Extensivo (SU-R5), tal como se refleja en el Plano de Zonificación. No es de aplicación el parámetro de edificabilidad contenido en las Ordenanzas. La parcela mínima será de 400 metros cuadrados.
NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	37 viv.
DESARROLLO DE LA UNIDAD	Plan Especial y Proyecto de Urbanización.
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en un número de 37 plazas que se situarán en el interior de las parcelas edificables.

La anchura mínima de los viales que se proyecten se establece en 10,00 metros.

Los terrenos destinados a la dotación de Espacios Libres se situarán colindantes con el Monte Público de Huercal.

Se prohíben los usos industriales en cualquier categoría.

De acuerdo con el **Estudio de Impacto Ambiental** de la Revisión de las Normas se realizarán Estudios Geotécnicos específicos par determinar la cota de aparición de un nivel portante con carga admisible entre 1 y 3 kp/cm². Se procederá asimismo a la estabilización de taludes tanto artificiales como naturales.

UNIDAD DE ACTUACIÓN UE-CT2

SITUACIÓN: Al Este de la Urbanización Club de Tenis, lindando por el Norte y Este con la Unidad de Ejecución **UE-CT1**, Sur con el Camino del Club de Tenis y Oeste con Club de Tenis.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL 4.250 M2
 CESIÓN ESPACIO LIBRE 630 M2
 CESIÓN USOS LUCRATIVOS 10% de la Superficie Edificable.

2.- CONDICIONES GENERALES

EDIFICABILIDAD BRUTA 0,30 M2/M2
 USO GLOBAL Residencial, siéndole de aplicación la Ordenanza de Ensanche Extensivo (**SU-R5**), tal como se refleja en el Plano de Zonificación. No es de aplicación el parámetro de edificabilidad contenido en las Ordenanzas. La parcela mínima será de 400 metros cuadrados.
 NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 6 viv.
 DESARROLLO DE LA UNIDAD Plan Especial y Proyecto de Urbanización.
 SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en un número de 6 plazas que se situarán en el interior de las parcelas edificables.

La anchura mínima de los viales que se proyecten se establece en 10,00 metros.

Los terrenos destinados a la dotación de Espacios Libres se situarán colindantes con la Urbanización Club de Tenis.

Se prohíben los usos industriales en cualquier categoría.

UNIDAD DE ACTUACIÓN UE-CT3

SITUACIÓN: Al Sur la Urbanización Club de Tenis, lindando por el Norte, Este y Oeste con el núcleo del Club de Tenis y por el Sur con el límite del Suelo Urbano Clasificado.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL 7.385 M2
 CESIÓN ESPACIO LIBRE 1.537 M2

2.- CONDICIONES GENERALES

EDIFICABILIDAD TOTAL 2.100 M2 construidos sobre rasante.

USO GLOBAL Residencial, siéndole de aplicación la Ordenanza de Ensanche Extensivo (**SU-R5**), tal como se refleja en el Plano de Zonificación. No es de aplicación el parámetro de edificabilidad contenido en las Ordenanzas. La parcela mínima será de 600 metros cuadrados.

NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 7 viv.

DESARROLLO DE LA UNIDAD .. Proyecto de Obras Complementarias de Urbanización y Proyecto de Edificación.

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en un número de 7 plazas, que se situarán en el interior de las parcelas edificables.

UNIDAD DE ACTUACIÓN UE-B1

SITUACIÓN: Al Sur del Barrio Buenavista, lindando por el Norte, Este y Oeste con el Barrio Buenavista y por el Sur con el Sector de Suelo Apto para Urbanizar **S-RT2**.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL 16.025 M2
 CESIÓN ESPACIO LIBRE 1.885 M2
 CESIÓN USOS LUCRATIVOS 10% de la Superficie Edificable.

2.- CONDICIONES GENERALES

EDIFICABILIDAD BRUTA 0,75 M2/M2
 USO GLOBAL Residencial, siéndole de aplicación la Ordenanza de Ensanche Semi-Intensivo (**SU-R3**), tal como se refleja en el Plano de Zonificación. No son de aplicación los parámetros de altura y edificabilidad contenidos en las Ordenanzas.
 NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 81 viv.
 DESARROLLO DE LA UNIDAD Plan Especial y Proyecto de Urbanización.
 SISTEMA DE ACTUACIÓN Cooperación.

3.- OTRAS CONDICIONES

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en un número de 81 plazas. Sólo se admitirán al aire libre, anejas al viario, un máximo del 50% de las plazas previstas, el resto de ellas se situarán en el interior de las edificaciones.

SE ADJUNTAN PLANOS DE ORDENACIÓN PARA LOS FINES PREVISTOS EN EL ARTICULO **3.9.2.** DEL PRESENTE CAPITULO

UNIDAD DE ACTUACIÓN UE-B2

SITUACIÓN: A levante del Barrio Buenavista, lindando por el Norte con el Sector Suelo Apto para Urbanizar **S-R5**, Este con terrenos propiedad de R.E.N.F.E., Sur con la calle Doctor García Alvarez y Unidad de Ejecución **UE-B3** y Oeste con el Barrio Buenavista.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL 16.300 M2
 CESIÓN ESPACIO LIBRE 1.694 M2
 CESIÓN USOS LUCRATIVOS 10% de la Superficie Edificable.

2.- CONDICIONES GENERALES

EDIFICABILIDAD BRUTA 0,75 M2/M2
 USO GLOBAL Residencial, siéndole de aplicación las Ordenanzas de Ensanche Semi-Intensivo (**SU-R3**) y Casco Antiguo (**SU-R1**), tal como se refleja en el Plano de Zonificación. No es de aplicación el parámetro de edificabilidad contenido en las Ordenanzas.
 NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 79 viv.
 DESARROLLO DE LA UNIDAD Plan Especial y Proyecto de Urbanización.
 SISTEMA DE ACTUACIÓN Cooperación.

3.- OTRAS CONDICIONES

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en un número de 79 plazas. Sólo se admitirán al aire libre, anejas al viario, un máximo del 50% de las plazas previstas, el resto de ellas se situarán en el interior de las edificaciones.

SE ADJUNTAN PLANOS DE ORDENACIÓN PARA LOS FINES PREVISTOS EN EL ARTICULO **3.9.2.** DEL PRESENTE CAPITULO

UNIDAD DE ACTUACIÓN UE-B3

SITUACIÓN: A levante del Barrio Buenavista, lindando por el Norte con la calle Doctor García Álvarez y Unidad de Ejecución **UE-B3**, Este con terrenos propiedad de R.E.N.F.E., Sur con la Carretera AL-110 y Oeste con la calle Doctor García Álvarez.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL	8.565 M2
CESIÓN ESPACIO LIBRE	800 M2
CESIÓN USOS LUCRATIVOS	10% de la Superficie Edificable.

2.- CONDICIONES GENERALES

EDIFICABILIDAD BRUTA	0,75 M2/M2
USO GLOBAL	Residencial, siéndole de aplicación las Ordenanzas de Casco Antiguo (SU-R1), tal como se refleja en el Plano de Zonificación. No es de aplicación el parámetro de edificabilidad contenido en las Ordenanzas.
NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	60 viv.
DESARROLLO DE LA UNIDAD	Plan Especial y Proyecto de Urbanización.
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Cooperación.

3.- OTRAS CONDICIONES

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en un número de 60 plazas. Sólo se admitirán al aire libre, anejas al viario, un máximo del 50% de las plazas previstas, el resto de ellas se situarán en el interior de las edificaciones.

SE ADJUNTAN PLANOS DE ORDENACIÓN PARA LOS FINES PREVISTOS EN EL ARTICULO **3.9.2.** DEL PRESENTE CAPITULO

UNIDAD DE ACTUACIÓN UE-I1

SITUACIÓN: Al Sur de la Unidad de Ejecución **UE-PD4**, lindando por el Norte con la Unidad de Ejecución **UE-PD4**, Sur con la Unidad de Actuación **UE-I2**, Este y Oeste con resto de Suelo Urbano.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL	12.300 M2
CESIÓN EQUIPAMIENTO GENERICO	1.580 M2
CESIÓN USOS LUCRATIVOS	10% de la Superficie Edificable.

2.- CONDICIONES GENERALES

EDIFICABILIDAD BRUTA	0,77 M2/M2
USO GLOBAL	Industrial, siéndole de aplicación la Ordenanza Usos Industriales 1 (SU-I1), tal como se refleja en el Plano de Zonificación. No es de aplicación el parámetro de edificabilidad contenido en las Ordenanzas
NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	
DESARROLLO DE LA UNIDAD	Plan Especial y Proyecto de Urbanización.
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación

3.- OTRAS CONDICIONES

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en un número de una plaza por cada 100 m2 construidos. Sólo se admitirán al aire libre, anejas al viario, un máximo del 50% de las plazas previstas, el resto de ellas se situarán en el interior de las edificaciones.

SE ADJUNTAN PLANOS DE ORDENACIÓN PARA LOS FINES PREVISTOS EN EL ARTICULO **3.9.2.** DEL PRESENTE CAPITULO

UNIDAD DE ACTUACIÓN UE-I2

SITUACIÓN: Al Sur de la Unidad de Ejecución **UE-I1**, lindando por el Norte con la Unidad de Ejecución **UE-I1**, Este y Sur resto de Suelo Urbano y Oeste calle Pablo Picasso, se corresponde con la Unidad de Actuación UA-6 de las N.N.S.S. que se Revisan.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL	19.034 M2
CESIÓN ESPACIO LIBRE	255 M2
CESIÓN EQUIPAMIENTO	3.780 m2

2.- CONDICIONES GENERALES

Se estará a lo establecido en el P.E.R.I. de la Unidad de Actuación UA-6 aprobado definitivamente con fecha 25/10/1.991, Proyecto de Urbanización aprobado con fecha 29/06/1.992 y Proyecto de Compensación aprobado con fecha 29/06/1.992.

3.- OTRAS CONDICIONES

Se establece para la ejecución de las Obras contenidas en el Proyecto de Urbanización de la UA-6 (aprobado definitivamente con fecha 29/06/1.992) un plazo de 18 (dieciocho) meses a contar desde la aprobación definitiva de las presentes Normas; para la materialización en Escritura Pública de las Cesiones contenidas en el Proyecto de Compensación de a UA-6 (aprobado definitivamente con fecha 29/06/1.992) de 6 (seis) meses a contar desde la aprobación definitiva de las presentes Normas.

UNIDAD DE ACTUACIÓN UE-I3

SITUACIÓN: Al Sur del Término Municipal en el Polígono Industrial San Rafael, lindante Norte con resto de Suelo Urbano del Polígono, Este Calle Hermandad, Sur Calle y Límite del Suelo Urbano y Oeste resto del Suelo Urbano y Calle.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL 11.210 M2
 CESIÓN USOS LUCRATIVOS 10% de la Superficie Edificable.

2.- CONDICIONES GENERALES

EDIFICABILIDAD BRUTA 0,88 M2/M2
 USO GLOBAL Industrial, siéndole de aplicación la Ordenanza Usos Industriales 1 (**SU-I1**), tal como se refleja en el Plano de Zonificación. No es de aplicación el parámetro de edificabilidad contenido en las Ordenanzas.
 DESARROLLO DE LA UNIDAD .. Proyecto de Obras Complementarias de Urbanización y Proyecto de Edificación.
 SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación

3.- OTRAS CONDICIONES

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en un número de una plaza por cada 100 m2 construidos. Sólo se admitirán al aire libre, anejas al viario, un máximo del 50% de las plazas previstas, el resto de ellas se situarán en el interior de las edificaciones.

UNIDAD DE ACTUACIÓN UE-F1

SITUACIÓN: A poniente del Barrio de "La Fuensanta", lindando por el Norte con Suelo Urbano, Este con Calle Floridablanca, Sur con la Unidad de Ejecución **UE-F2** y Oeste con resto de Suelo Urbano.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL	24.953 M2
CESIÓN ESPACIO LIBRE	2.496 M2
CESIÓN USOS LUCRATIVOS	10% de la Superficie Edificable.

2.- CONDICIONES GENERALES

EDIFICABILIDAD BRUTA	0,75 M2/M2
USO GLOBAL	Residencial, siéndole de aplicación la Ordenanza de Ensanche Semi-Intensivo (SU-R3), tal como se refleja en el Plano de Zonificación. No es de aplicación el parámetro de edificabilidad contenido en las Ordenanzas.
NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	109 viv.
DESARROLLO DE LA UNIDAD	Plan Especial y Proyecto de Urbanización.
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en un número de 109 plazas que obligatoriamente se situarán en el interior de las parcelas.

SE ADJUNTAN PLANOS DE ORDENACIÓN PARA LOS FINES PREVISTOS EN EL ARTICULO **3.9.2.** DEL PRESENTE CAPITULO

UNIDAD DE ACTUACIÓN UE-F2

SITUACIÓN: A poniente del Barrio de "La Fuensanta", lindando por el Norte con la Unidad de Ejecución **UE-F1**, Este con Calle Floridablanca y Paseo Corvera, Sur con el Sector de Suelo Industrial S-I5 y Oeste con resto de Suelo Urbano y Unidad de Ejecución **UE-CF1**.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL	21.321 M2
CESIÓN ESPACIO LIBRE	2.135 M2
CESIÓN USOS LUCRATIVOS	10% de la Superficie Edificable.

2.- CONDICIONES GENERALES

EDIFICABILIDAD BRUTA	0,75 M2/M2
USO GLOBAL	Residencial, siéndole de aplicación la Ordenanza de Ensanche Semi-Intensivo (SU-R3), tal como se refleja en el Plano de Zonificación. No es de aplicación el parámetro de edificabilidad contenido en las Ordenanzas.
NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	97 viv.
DESARROLLO DE LA UNIDAD	Plan Especial y Proyecto de Urbanización.
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en un número de 97 plazas, que obligatoriamente se situarán en el interior de las parcelas.

SE ADJUNTAN PLANOS DE ORDENACIÓN PARA LOS FINES PREVISTOS EN EL ARTICULO **3.9.2.** DEL PRESENTE CAPITULO

UNIDAD DE ACTUACIÓN UE-CF1

SITUACIÓN: A poniente del Barrio de "La Fuensanta", se corresponde con la denominada "Finca El Canario", lindando por el Norte con el resto del Suelo Urbano, Este Unidad de Ejecución **UE-F2** y Sector **I-5**, Sur con resto de Suelo Urbano y Oeste con carretera nacional CN-340.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL 65.300 M2
 CESIÓN ESPACIO LIBRE 6.792,87 M2

2.- CONDICIONES GENERALES

EDIFICABILIDAD TOTAL 50.250 metros cuadrados
 construidos sobre rasante.
 USO GLOBAL Residencial, siéndole de aplicación la Ordenanza de Ensanche Semi-Intensivo (**SU-R3**), tal como se refleja en el Plano de Zonificación. No es de aplicación el parámetro de edificabilidad contenido en las Ordenanzas.
 NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 50 viv.
 DESARROLLO DE LA UNIDAD Proyecto de Obras Complementarias de Urbanización y Proyecto de Edificación
 SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

Se permite la actuación por Subunidades de Ejecución con superficie mínima 10.000 m2.

La edificación se retranqueará obligatoriamente de todos los linderos una distancia mínima de 3,00 metros, excepto en la zona de la carretera que se podrá situar coincidiendo con la línea de 25,00 metros desde el borde de la misma.

Los usos permitidos son: Equipamientos y dotaciones públicas y viviendas sociales. Son usos públicos compatibles: aparcamientos, almacenes y uso administrativo.

En el caso de implantación de usos diferentes al de vivienda, no es de aplicación el parámetro de ocupación contenido en la Ordenanza **SU-R3**.

No se contempla cesión de aprovechamiento al carecer los usos previstos de aprovechamiento lucrativo

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en un número de una plaza por vivienda que se construya y una plaza por cada 200 m² construidos para usos distintos del de vivienda.

SE ADJUNTAN PLANOS DE ORDENACIÓN PARA LOS FINES PREVISTOS EN EL ARTICULO **3.9.2.** DEL PRESENTE CAPITULO

UNIDAD DE ACTUACIÓN UE-01

SITUACIÓN: A poniente de la Carretera Nacional 340, lindando por el Norte con Suelo Urbano destinado Usos Terciarios, por Sur con el Camino de El Olvido y por el Este con la Carretera Nacional 340.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL	11.170 M2
CESIÓN ESPACIO LIBRE	1.250 M2
CESIÓN USOS LUCRATIVOS	10% de la Superficie Edificable.

2.- CONDICIONES GENERALES

EDIFICABILIDAD BRUTA	0,30 M2/M2
USO GLOBAL	Residencial, siéndole de aplicación la Ordenanza de Ensanche Extensivo (SU-R5), tal como se refleja en el Plano de Zonificación. No es de aplicación el parámetro de edificabilidad contenido en las Ordenanzas.
NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	17 viv.
DESARROLLO DE LA UNIDAD	Plan Especial y Proyecto de Urbanización.
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en un número de 17 plazas, que obligatoriamente se situarán en el interior de las parcelas.

UNIDAD DE ACTUACIÓN UE-L1

SITUACIÓN: A Sur del Barrio de La Lustra, lindando por el Norte con el Camino de La Gloria o de La Lustra, Sur con la Unidad de Ejecución **UE-Pd2** y Oeste Con el Sector **S-R3**.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL 19.130 M2
 CESIÓN ESPACIO LIBRE
 CESIÓN USOS LUCRATIVOS

2.- CONDICIONES GENERALES

EDIFICABILIDAD BRUTA 0,30 M2/M2
 USO GLOBAL Residencial, siéndole de aplicación la Ordenanza de Ensanche Extensivo (**SU-R5**), tal como se refleja en el Plano de Zonificación. No es de aplicación el parámetro de edificabilidad contenido en las Ordenanzas.
 NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 20 viv.
 DESARROLLO DE LA UNIDAD Proyecto de Urbanización.
 SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en un número de 20 plazas, que obligatoriamente se situarán en el interior de las parcelas.

En el número máximo de vivienda se incluyen las actualmente existentes.

UNIDAD DE ACTUACIÓN UE-T1

SITUACIÓN: Al Sur del núcleo de Huerca de Almería, lindando por el Norte con traseras del Camino de La Almazara, Este con Acequia de la Almazara, Sur límite del Suelo Urbano y Oeste resto del Suelo Urbano.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL	8.045 M2
CESIÓN ESPACIO LIBRE	1.180 M2
CESIÓN USOS LUCRATIVOS	10% de la Superficie Edificable.

2.- CONDICIONES GENERALES

EDIFICABILIDAD BRUTA	0,75 M2/M2
USO GLOBAL	Terciario, siéndole de aplicación la Ordenanza de Usos Terciarios (SU-T1), tal como se refleja en el Plano de Zonificación. No es de aplicación el parámetro de edificabilidad contenido en las Ordenanzas.
DESARROLLO DE LA UNIDAD	Plan Especial y Proyecto de Urbanización.
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en un número de una plaza por cada 100 m2 construidos. Solo se admitirá al aire libre, aneja al viario, un máximo del 50% de las plazas previstas, el resto de ellas se situarán en el interior de las parcelas edificables.

SE ADJUNTAN PLANOS DE ORDENACIÓN PARA LOS FINES PREVISTOS EN EL ARTICULO **3.9.2.** DEL PRESENTE CAPITULO

TITULO IV.- **NORMAS PARTICULARES DE APLICACIÓN EN
SUELO URBANIZABLE**

**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO
MUNICIPAL DE HUERCAL DE ALMERÍA - ALMERÍA**

**TITULO IV.- NORMAS PARTICULARES DE APLICACIÓN EN SUELO
URBANIZABLE**

CAPITULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES

4.1.1.- ACTUACIÓN EN SUELO URBANIZABLE

La Actuación en el Suelo Urbanizable, será obligatoriamente por sectores completos, de acuerdo con los fijados en los planos de las presentes Normas, y con las características que se determinan en la ficha reguladora correspondiente de cada sector.

Para poder obtener el derecho a edificar en el Suelo Urbanizable será necesario previamente, aprobar el correspondiente Plan Parcial, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Compensación o Reparcelación y que se hayan ejecutado las correspondientes Obras de Urbanización y cumplido los deberes de cesión, todo esto en los plazos previstos en las presentes Normas y los documentos que las desarrollen.

Hasta tanto no se cumplan los requisitos anteriormente fijados, los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable, no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, prohibiéndose expresamente la construcción de viviendas.

Excepcionalmente, sin cumplir los requisitos anteriormente indicados para la adquisición del derecho a edificar en el Suelo Urbanizable, se podrá autorizar la realización de obras de infraestructuras 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 Art. 84.2 de la Ley del Suelo.

Con carácter excepcional podrán autorizarse usos y obras justificadas de carácter provisional, que habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento, todo ello en los términos y condiciones contenidas en el artículo 136 de la Ley del Suelo.

4.1.2.- DETERMINACIONES DE LAS NORMAS EN SUELO URBANIZABLE

Las Normas Subsidiarias regulan la ejecución del Suelo Urbanizable mediante su desarrollo en Planes Parciales, de acuerdo con las disposiciones generales contenidas en estas Ordenanzas, así como mediante las determinaciones de carácter general y específico contenidas en las Fichas Reguladoras del Suelo Urbanizable, con las particularidades que se indican en las respectivas fichas reguladoras.

Las determinaciones que se regulan en las Normas son las siguientes:

- a.- Delimitación de los Sectores para el desarrollo en Planes Parciales.
- b.- Asignación de usos globales y fijación de su intensidad.
- c.- Fijación de los parámetros fundamentales de la ordenación y la edificación, mediante la asignación a cada sector de los valores máximos.
- d.- Fijación de los estándares y superficies propias de las dotaciones y servicios.
- e.- Asignación, en su caso, de los Sistemas Generales que se vinculan en concreto al desarrollo de determinados sectores.

4.1.3.- USOS GLOBALES, INTENSIDADES DE EDIFICACIÓN Y EDIFICABILIDAD

1.- Los usos globales previstos en las Normas son los siguientes:

- a.- Uso global residencial medio.
Se corresponde con las áreas aptas para la urbanización destinadas a la ampliación de los núcleos de Huercal de Almería, y absorber la demandada de vivienda a medio plazo.
- b.- Uso global residencial bajo.
Se corresponde con las áreas aptas para la urbanización destinadas a absorber la demandada de vivienda de primera y segunda residencia en un desarrollo extensivo.
- c.- Uso global terciario.
Se corresponde con las áreas aptas para urbanizar destinadas a acoger usos y actividades terciarias.
- d.- Uso global industrial.
Se corresponde con las áreas aptas para urbanizar destinadas a acoger usos y actividades industriales.

2.- Las intensidades de edificación y la edificabilidad

prevista para cada una de estas zonas son:

	Densidad viv/Ha	Edificabilidad global m2/m2

Residencial Alto	hasta 40	0,60
Residencial Medio	hasta 35	0,55
Residencial Bajo	hasta 25	0,40
Terciario	-----	0,50
Industrial	-----	0,50

Las densidades y edificabilidades indicadas, en situaciones concretas (sectores de suelo apto para urbanizar con cargas especiales), se podrán aumentar para compensar las cargas a soportar.

3.- Las fichas reguladoras de los diferentes sectores o áreas, indican la edificabilidad de cada sector. También se expresan los usos dominantes en el Sector.

No se entenderá incluida en la edificabilidad bruta o global la de los Equipamientos de Uso y Dominio Públicos, que se entenderá añadida sobre la resultante del aprovechamiento en la magnitud que con carácter general se regula en el artículo 4.1.5. siguiente.

4.- La edificabilidad global total podrá destinarse al uso dominante del sector, o distribuirse libremente entre éste y los compatibles. No obstante, los sectores cuyo uso dominante sea el residencial y en sus fichas reguladoras, entre los terrenos destinados a dotaciones de Servicios de Interés Público y Social, no se especifique el Uso Comercial, destinarán obligatoriamente a uso comercial un mínimo 1 m2 por vivienda, sin superar el 10% de la edificabilidad total del sector.

La edificabilidad total destinada a usos compatibles con el dominante, no rebasará el 40% de la edificabilidad bruta del sector.

4.1.4.- REGULACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y DE LA EDIFICACIÓN

En el suelo urbanizable se regula específicamente cada Sector de Planeamiento Parcial, incorporando una ficha para cada uno, relativa a sus condiciones de aprovechamiento, ordenación y edificación, cuyas determinaciones tienen carácter normativo.

Las superficies señaladas para cada sector son aproximadas, determinándose la definitiva, en base al plano topográfico que específicamente habrá de levantarse para cada sector, que se presentará al Ayuntamiento de Huerca de Almería previamente a la redacción y tramitación de cada Plan Parcial.

Las superficies que aparecen en las fichas de cada sector

como "RESERVA PARA DOTACIONES", son consideradas como superficies mínimas; en el caso de ser la superficie real del sector mayor a la indicada en la ficha correspondiente, las superficies destinadas a "RESERVA PARA DOTACIONES" se aumentarán proporcionalmente.

El NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS indicado en las fichas de los sectores con uso Residencial es función de la superficie definitiva del Sector, modificándose proporcionalmente para superficies diferentes a las indicadas en las fichas, manteniéndose inalterable el parámetro DENSIDAD (VIV/Ha).

En determinados sectores de Planeamiento Parcial, se señala su diseño, éste debe considerarse no vinculante, aunque debe respetarse su estructura general y orgánica, así como las conexiones fundamentales con el tejido urbano contiguo.

Las Ordenanzas de aplicación, en los sectores donde el residencial es el uso dominante, deberán adaptarse a alguna(s) de las previstas en las Normas.

4.1.5.- ESTANDARES PARA SISTEMAS LOCALES Y EDIFICABILIDAD DE LOS EQUIPAMIENTOS

1.- Cuando no se indiquen superficies para determinada(s) reserva(s), deberán destinarse, al menos, las superficies que regula el Reglamento de Planeamiento, que tendrá en todo caso, la consideración de mínimo absoluto, siendo de cesión gratuita y obligatoria los terrenos correspondientes a Sistemas de Espacios Libres de Dominio y Uso Público, los Centros Docentes y los Servicios de Interés Público y Social.

2.- Las superficies de reserva indicadas en cada ficha son aproximadas y podrán ajustarse en la medida que se modifiquen la superficie y el número de viviendas del sector, como resultado de la exacta medición de éste, y en las condiciones indicadas en el artículo 4.1.4.; no obstante, la superficie destinada en las fichas reguladoras correspondientes a Centros Docentes se considerará como dotación mínima.

3.- Las edificabilidades de las diferentes parcelas que se destinen a Equipamientos Públicos serán las siguientes:

**	Jardines y Áreas de Juegos	0,08 m ² /m ²
**	Centros Docentes	0,50 m ² /m ²
**	Parques Deportivos	0,50 m ² /m ²
	(no se contabiliza la superficie pavimentada o tratada, cubierta por grandes estructuras -pistas, campos, etc.-).	
**	Social	1,50 m ² /m ²
***	Comercial	1,00 m ² /m ²

- (**) Estas edificabilidades al no ser lucrativas, se entienden añadidas a la edificabilidad global, y por lo tanto no están incluidas en el aprovechamiento total del sector.
- (***) Si la parcela destinada a equipamiento comercial se cede a Ayuntamiento de Huercal de Almería, siendo, por tanto, de uso y dominio público, la edificabilidad se considerará añadida a la global del sector.

4.1.6.- VIALIDAD Y APARCAMIENTOS

Independientemente de los sistemas locales señalados en los sectores, los Planes Parciales que los desarrollen contendrán:

- La definición de las características técnicas y geométricas de toda la red viaria secundaria y de los aparcamientos, de acuerdo con lo que se expresa en los puntos siguientes.
- Los Planes Parciales preverán plazas de aparcamiento en las proporciones previstas en el artículo **2.2.1.e.**
- Las secciones transversales de las vías, anchos de aceras, aparcamientos y arbolados, así como también las características mínimas de los servicios urbanos, se adecuarán a los señalados en las Normas Generales de Urbanización y a lo indicado en el artículo **2.1.1.;** no obstante lo anterior, no se admitirán secciones transversales con anchos totales inferiores a 6,00 metros para calles peatonales y 8,00 metros para calles con circulación rodada.
- Se procurará un adecuado diseño del nuevo viario estableciendo una continuidad clara, cuando sea posible, del suelo urbano con el nuevo suelo, al objeto de saturar expresamente los tejidos urbanos.
- Las cesiones, en el caso de que no vengán señaladas en las presentes Normas, se ubicarán preferentemente en lugares donde sean fácilmente utilizables por el suelo urbano periférico, al objeto de paliar los déficits existente en los mismos.

4.1.7.- FICHAS REGULADORAS DE LOS SECTORES DE SUELO APTO PARA URBANIZAR O URBANIZABLE

A continuación se detallan las condiciones que se han de tener en cuenta para el desarrollo de los diferentes Sectores delimitados en las presentes Normas.

SECTOR S-I1

SITUACIÓN: Al Norte del Término Municipal de Huercal de Almería colindante con el T.M. de Benahadux. Se corresponde con el Sector 15 de las Normas que se revisan.

OBJETIVOS: Dotación de suelos para usos industriales al norte de la Autovía Adra-Puerto Lumbreras.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR 60.943,50 M2

RESERVA PARA DOTACIONES

CESIÓN ESPACIO LIBRE ZONA VERDE

CENTROS DOCENTES

INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL

2.- OTRAS CONDICIONES

Se estará a lo establecido en el Plan Parcial del Sector **S-15** de las Normas que se Revisan, aprobado definitivamente por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de fecha 9 de Septiembre de 1.996.

SECTOR S-I2

SITUACIÓN: Al Norte del Término Municipal de Huerca de Almería, lindante por el Oeste con la Carretera Nacional 340, por el Norte con el Sector **S-I1** y por el Este con la línea férrea Linares-Almería.

OBJETIVOS: Dotación de suelos para usos industriales al norte de la Autovía Adra-Puerto Lumbreras.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR 36.100 M2 (*)

RESERVA PARA DOTACIONES

CESIÓN ESPACIO LIBRE	ZONA VERDE	5.250 M2
INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL .	DEPORTIVO	730 M2
	COMERCIAL	365 M2
	SOCIAL	365 M2 (**)

CESION DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO GLOBAL DEL SECTOR

(*) De la superficie total de Sector se excluirá la superficie propiedad del Estado correspondiente a la Carretera Nacional 340

(**) El Plan propondrá el uso concreto de esta reserva.

2.- CONDICIONES GENERALES

EDIFICABILIDAD GLOBAL 0,50 M2/M2
USO GLOBAL Industrial.

DESARROLLO DEL SECTOR Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en una por cada 100 metros cuadrados construidos, de las que solo se admitirán al aire libre, anejas al viario, un máximo del 50% de las plazas previstas, el resto de ellas se situarán en el interior de las edificaciones.

SECTOR S-I3

SITUACIÓN: Al Norte del Término Municipal de Huercal de Almería, lindando por el Este con la Carretera Nacional 340.

OBJETIVOS: Dotación de suelos para usos industriales al norte de la Autovía Adra-Puerto Lumbreras.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR 38.700 M2

RESERVA PARA DOTACIONES

CESIÓN ESPACIO LIBRE	ZONA VERDE	5.600 M2 (*)
INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL ..	DEPORTIVO	780 M2
	COMERCIAL	390 M2
	SOCIAL	390 M2 (**)

CESION DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO GLOBAL DEL SECTOR

(*) De la superficie total de Sector se excluirá la superficie propiedad del Estado correspondiente a la Carretera Nacional 340

(**) El Plan propondrá el uso concreto de esta reserva.

2.- CONDICIONES GENERALES

EDIFICABILIDAD GLOBAL 0,50 M2/M2
USO GLOBAL Industrial.

DESARROLLO DEL SECTOR Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en una por cada 100 metros cuadrados construidos, de las que solo se admitirán al aire libre, anejas al viario, un máximo del 50% de las plazas previstas, el resto de ellas se situarán en el interior de las edificaciones.

SECTOR S-I4

SITUACIÓN: Al Norte del Término Municipal de Huerca de Almería, lindante por el Oeste con la Carretera Nacional 340 y por el Este con la línea férrea Linares-Almería.

OBJETIVOS: Dotación de suelos para usos industriales al norte de la Autovía Adra-Puerto Lumbreras.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR 34.275 M2

RESERVA PARA DOTACIONES

CESIÓN ESPACIO LIBRE	ZONA VERDE	5.000 M2 (*)
INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL ..	DEPORTIVO	690 M2
	COMERCIAL	345 M2
	SOCIAL	345 M2 (**)

CESION DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO GLOBAL DEL SECTOR

(*) De la superficie total de Sector se excluirá la superficie propiedad del Estado correspondiente a la Carretera Nacional 340

(**) El Plan propondrá el uso concreto de esta reserva.

2.- CONDICIONES GENERALES

EDIFICABILIDAD GLOBAL 0,50 M2/M2
USO GLOBAL Industrial.

DESARROLLO DEL SECTOR Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en una por cada 100 metros cuadrados construidos, de las que solo se admitirán al aire libre, anejas al viario, un máximo del 50% de las plazas previstas, el resto de ellas se situarán en el interior de las edificaciones.

De acuerdo con el **Estudio de Impacto Ambiental** de la Revisión de las Normas se prestará especial atención a los taludes que se ejecuten para evitar desprendimientos. Los taludes se regenerarán y protegerán con especies vegetales adaptadas al tipo de suelo y las condiciones fisiográficas.

De acuerdo con la **Declaración de Impacto Ambiental** en el ámbito del Sector existen especies forestales de las relacionadas en el Anexo del Reglamento Forestal de Andalucía que pueden ser afectados por las actuaciones que se desarrollen, por ello en el Plan Parcial se indicarán las medidas que sean necesario adoptar para lograr su conservación en la medida de lo posible.

SECTOR S-I5

SITUACIÓN: Al Sur del Término Municipal de Huerca de Almería, colindante por el Norte con Suelo Urbano Residencial, por el Sur con la zona de usos industriales del Polígono de San Rafael y por el Este con la carretera de Torrecárdenas, se corresponde con el Sector 2 de las Normas que se revisan.

OBJETIVOS: Completar la dotación de suelos para usos industriales al Sur del Municipio.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR 54.233 M2

RESERVA PARA DOTACIONES

- CESIÓN ESPACIO LIBRE ZONA VERDE
- CENTROS DOCENTES
- INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL

2.- OTRAS CONDICIONES

Se estará a lo establecido en el Plan Parcial del Sector **S-2** de las Normas que se Revisan, aprobado definitivamente por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de fecha 25 de Noviembre de 1.994.

De acuerdo con la **Declaración de Impacto Ambiental** en el ámbito del Sector existen especies forestales de las relacionadas en el Anexo del Reglamento Forestal de Andalucía que pueden ser afectados por las actuaciones que se desarrollen, por ello en el Plan Parcial se indicarán las medidas que sean necesario adoptar para lograr su conservación en la medida de lo posible.

SECTOR S-I6

SITUACIÓN: Al Sur del Término Municipal de Huercal de Almería, colindante por el Norte con la Calle Marte del Polígono Industrial Venta Alegre, Este con carretera nacional 340, Sur con Polígono Industrial La Cepa y Oeste con zona de protección del canal de San Indalecio (el límite Oeste del Sector se sitúa a una distancia de 8,00 metros del eje del canal de San Indalecio).

OBJETIVOS: Completar la dotación de suelos para usos industriales al Sur del Término Municipal, cerrando la trama para esos usos.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR 58.600 M2 (*)

RESERVA PARA DOTACIONES

CESIÓN ESPACIO LIBRE	ZONA VERDE	8.500 M2
INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL ..	DEPORTIVO	1.180 M2
	COMERCIAL	590 M2
	SOCIAL	590 M2 (**)

CESIÓN DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO GLOBAL DEL SECTOR

(*) De la superficie total de Sector se excluirá la superficie propiedad del Estado correspondiente a la Carretera Nacional 340

(**) El Plan propondrá el uso concreto de esta reserva.

2.- CONDICIONES GENERALES

EDIFICABILIDAD GLOBAL 0,50 M2/M2
USO GLOBAL Industrial.

DESARROLLO DEL SECTOR Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

Las Reservas para Dotaciones de Interés Público y Social se concentrarán al Sur del Sector colindante con el Equipamiento Genérico existente en el Polígono Industrial La Cepa.

En el ámbito del Sector se grafía un enclave con una superficie de 3.535 metros cuadrados; si los promotores del Plan optan por mantener el uso actual (vivienda) del referido enclave, una vez desarrollado el Plan Parcial será de aplicación la Ordenanza **SU-R5** con las siguientes salvedades:

- La separación mínima de la edificación a todos los linderos tendrá una dimensión de 7,00 metros.
- La parcela mínima será de 1.500 metros cuadrados

Los Espacios Libres se situarán en la ubicación indicada en planos (colindantes con el límite Oeste del Sector y como zona de protección de la carretera nacional 340).

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en una por cada 100 metros cuadrados construidos, de las que solo se admitirán al aire libre, anejas al viario, un máximo del 50% de las plazas previstas, el resto de ellas se situarán en el interior de las edificaciones.

SECTOR S-T1

SITUACIÓN: Al Norte del T.M. de Huercal de Almería, colindante por la Barriada del El Potro y Unidad de Ejecución **UE-P1**, por el Sur con los terrenos expropiados por la Autovía.

OBJETIVOS: Completar la dotación de suelos para usos terciarios al Norte de la Autovía Adra-Puerto Lumbreras.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR 44.900 M2 (*)

RESERVA PARA DOTACIONES

CESIÓN ESPACIO LIBRE ZONA VERDE .. 4.500 M2

INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL DEPORTIVO ... (**)

CESION DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO GLOBAL DEL SECTOR

(*) De la superficie total de Sector se excluirá la superficie propiedad del Estado correspondiente a la Carretera Nacional 340

(**) El conjunto de cesiones para la reserva de dotaciones de Interés Público y Social se corresponderá con los terrenos destinados en la actualidad a Equipamiento Deportivo, terrenos que son propiedad del Ayuntamiento de Huercal de Almería por cesión anticipada de los mismos.

2.- CONDICIONES GENERALES

EDIFICABILIDAD GLOBAL 0,50 M2/M2

USO GLOBAL El uso global del sector será el TERCARIO.

DESARROLLO DEL SECTOR Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en una por cada 100 metros cuadrados construidos, de las que solo se admitirán al aire libre, anejas al viario, un máximo del 50% de las plazas previstas, el resto de ellas se situarán en el interior de las edificaciones.

De acuerdo con el **Estudio de Impacto Ambiental** de la Revisión de las Normas se prestará especial atención a la estabilización de taludes que se ejecuten para evitar desprendimientos. El Plan Parcial, por la cercanía del Barranco del Cura, contendrá Estudio de Inundabilidad y en caso necesario contemplará su posible encauzamiento. Se realizarán Estudios Geotécnicos específicos para determinar la cota de aparición de un nivel portante con carga admisible entre 1 y 3 kp/cm².

SECTOR S-R1

SITUACIÓN: Al Norte del T.M. de Huercal de Almería, colindante por el Este con la Unidad de Ejecución UE-PD1 y por el Sur y Oeste con el Monte Público de Huercal de Almería

OBJETIVOS: Completar la dotación de suelos para usos residenciales de primera y segunda residencia al norte del T.M.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR 210.000 M2

RESERVA PARA DOTACIONES

CESIÓN ESPACIO LIBRE ...	ZONA VERDE	56.000 M2
	ÁREAS DE JUEGO	1.500 M2
ESCOLAR	PREESCOLAR	1.200 M2
	E.G.B.	5.900 M2
INTERÉS PÚBLICO-SOCIAL .	DEPORTIVO	3.550 M2
	COMERCIAL	1.200 M2
	SOCIAL	2.400 M2 (*)

CESIÓN DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO GLOBAL DEL SECTOR

(*) El Plan propondrá el uso concreto de esta reserva.

2.- CONDICIONES GENERALES

EDIFICABILIDAD GLOBAL 0,50 M2/M2

USO GLOBAL El uso global del sector será el RESIDENCIAL, podrá adoptarse cualquiera de las Ordenanzas para usos residenciales previstas en las presentes Normas; la Ordenanza **SU-R2** se aplicará en las condiciones establecidas en el apartado **OTRAS CONDICIONES** de esta ficha.

Las Ordenanzas se aplicarán por manzanas completas.

NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 588 viv.

DENSIDAD (VIV/Ha) 28

DESARROLLO DEL SECTOR Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

El Plan Parcial que desarrolle el Sector podrá proponer, en ubicación pactada con el Ayuntamiento de Huerca de Almería, el uso Residencial Colectivo (Residencias, Asilos, Hoteles, etc..) y la aplicación de la Ordenanza **SU-R2**; la altura máxima del uso Residencial Colectivo se limita a un máximo total de 10,00 metros para tres plantas (PB+2P), para el referido uso se destinará como máximo el 10% de la edificabilidad global del Sector; en el caso de aplicación de la Ordenanza **SU-R2**, a ésta Ordenanza se destinará un máximo del 50% de la edificabilidad antes indicada (máximo 5% de la edificabilidad global del Sector; destinándose el resto (5% de la edificabilidad global del Sector) a Residencial Colectivo.

De acuerdo con la **Declaración de Impacto Ambiental** de la Revisión de las N.N.S.S., en el ámbito del Sector existen zonas de interés forestal con ejemplares de "Pinus halepensis" que pueden ser afectados por las actuaciones que se desarrollen, por ello en el Plan Parcial se indicarán las medidas que sean necesario adoptar para su conservación, en todo caso, si no fuese posible mantener algún ejemplar, se procederá a plantar el doble de las unidades que no se mantengan en las zonas que se consideren más adecuadas; las nuevas unidades serán del mismo porte que las sustituidas.

La Balsa de Los Cinco Picos, que es una construcción protegida por las presentes Normas y se encuentra situada en el ámbito del Sector, se reutilizará para usos colectivos descubiertos, no obstante lo anterior, se permite la cubrición del espacio para su destino a usos colectivos cubiertos, en este caso únicamente se admitirá la ejecución de perforaciones en su cerramiento para la ejecución de accesos al recinto cerrado creado.

La instalación deportiva grafiada a trazos en la documentación gráfica, al superar en superficie la dotación para Equipamiento Deportivo prevista para el ámbito del Sector, ha de considerarse no vinculante (ni en diseño, ni situación), siendo el Plan Parcial que desarrolle el Sector el que defina la ubicación concreta del Equipamiento Deportivo.

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en un número de una plaza por vivienda, mas una plaza por cada 100 metros cuadrados construidos en usos diferentes al de vivienda; del número total de plazas de aparcamiento solo se admitirán al aire libre, anejas al viario, un máximo del 50% de las plazas previstas, el resto de ellas se situarán en el interior de las parcelas edificables.

De acuerdo con el **Estudio de Impacto Ambiental** de la Revisión de las Normas se prestará especial atención a los taludes que se ejecuten para evitar desprendimientos. Los taludes se regenerarán y protegerán con especies vegetales adaptadas al tipo de suelo y las condiciones fisiográficas. El Plan Parcial contendrá un estudio de las volumetrías edificatorias de forma que se minimicen los posibles impactos paisajísticos. Se realizarán Estudios Geotécnicos específicos para determinar la cota de aparición de un nivel portante con carga admisible entre 1 y 3 kp/cm².

SECTOR S-R2

SITUACIÓN: Al Norte del T.M. de Huercal de Almería, en el núcleo de El Palomar, lindando por el Oeste con la Carretera Nacional 340 y por el Sur con la Unidad de Ejecución **UE-Pa2**.

OBJETIVOS: Completar la dotación de suelos para usos residenciales al norte del T.M.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR 23.827 M2

RESERVA PARA DOTACIONES

CESIÓN ESPACIO LIBRE ZONA VERDE

AREAS DE JUEGO .

INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL .. DEPORTIVO

2.- OTRAS CONDICIONES

Se estará a lo establecido en Plan Parcial del Sector **S-10** de las Normas que se Revisan, aprobado definitivamente por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio (B.O.P. 20/12/1.996).

En la Unidad de Ejecución Segunda del Sector, el uso permitido será el Residencial, con un número máximo de viviendas de 44, podrá utilizarse cualquiera de las Ordenanzas para usos residenciales previstas en las presentes Normas. Del número total de viviendas 34 corresponderán a la parcela de uso lucrativo privado y 10 a la cesión de Aprovechamiento Medio.

La parcela destinada a uso lucrativo privado se desarrollará mediante Estudio de Detalle para la Ordenación de los Volúmenes posibles en la misma.

De acuerdo con el **Estudio de Impacto Ambiental** de la Revisión de las Normas se realizarán Estudios Geotécnicos específicos para determinar la cota de aparición de un nivel portante con carga admisible entre 1 y 3 kp/cm².

SECTOR S-R3

SITUACIÓN: Centrado en el T.M. de Huercal de Almería, lindante por el Norte con el Camino de La Gloria, por el Este con Unidad de Ejecución **UE-L1** y Unidad de ejecución **UE-Pd2**, por el Sur con el Sector **S-R4** y por el Oeste con la Carretera Nacional 340.

OBJETIVOS: Completar la dotación de suelos para usos residenciales de primera residencia, cerrando el Suelo destinado a usos residenciales

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR 46.305 M2(*)

RESERVA PARA DOTACIONES

CESIÓN ESPACIO LIBRE	ZONA VERDE	5.500 M2
	AREAS DE JUEGO.	600 M2
EQUIPAMIENTO ESCOLAR		3.500 M2
INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL		340 M2 (**)

CESIÓN DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO GLOBAL DEL SECTOR

(*) De la superficie total de Sector se excluirá la superficie propiedad del Estado correspondiente a la Carretera Nacional 340

(**) El Plan propondrá el uso concreto de esta reserva.

2.- CONDICIONES GENERALES

EDIFICABILIDAD GLOBAL 0,55 M2/M2

USO GLOBAL El uso global del sector será el RESIDENCIAL, podrá adoptarse cualquiera de las Ordenanzas para usos residenciales previstas en las presentes Normas excepto la Ordenanza **SU-R2** que no se permite. Las Ordenanzas se aplicarán por manzanas completas.

NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 162 viv.

DENSIDAD (VIV/Ha) 35

DESARROLLO DEL SECTOR Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

El Plan Parcial que desarrolle el Sector podrá proponer, en ubicación pactada con el Ayuntamiento de Huerca de Almería, el uso Residencial Colectivo (Residencias, Asilos, Hoteles, etc.); la altura máxima del uso Residencial Colectivo se limita a un máximo total de 10,00 metros para tres plantas (PB+2P), para el referido uso se destinará como máximo el 20% de la edificabilidad global del Sector.

En el ámbito del Sector existen ejemplares de "Ceratonia siliqua", Eucaliptus sp" y "Pinus sp" que pueden ser afectados por las actuaciones que se desarrollen, por ello en el Plan Parcial se indicarán las medidas que sean necesario adoptar para su conservación en la medida de lo posible.

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en un número de una plaza por vivienda, mas una plaza por cada 100 metros cuadrados construidos en usos diferentes al de vivienda; del número total de plazas de aparcamiento solo se admitirán al aire libre, anejas al viario, un máximo del 50% de las plazas previstas, el resto de ellas se situarán en el interior de las parcelas edificables.

De acuerdo con el **Estudio de Impacto Ambiental** de la Revisión de las Normas se realizarán Estudios Geotécnicos específicos para determinar la cota de aparición de un nivel portante con carga admisible entre 1 y 3 kp/cm².

SECTOR S-R4

SITUACIÓN: Centrado en el T.M. de Huercal de Almería, lindante por el Norte con el Sector **S-R3** y Unidad de Ejecución **UE-Pd2**, por el Este con Espacio Libre Privado y Sector **S-R5**, por el Sur con Suelo Urbano Consolidado y por el Oeste con la Carretera Nacional 340.

OBJETIVOS: Completar la dotación de suelos para usos residenciales de primera residencia, cerrando el Suelo destinado a usos residenciales

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR 73.100 M2 (*)

RESERVA PARA DOTACIONES

CESIÓN ESPACIO LIBRE	ZONA VERDE	6.000 M2
	ÁREAS DE JUEGO.	1.300 M2
EQUIPAMIENTO ESCOLAR	PREESCOLAR.....	1.000 M2
	E.G.B.....	3.500 M2
INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL ..	DEPORTIVO.....	1.755 M2
	COMERCIAL.....	295 M2
	SOCIAL.....	880 M2 (**)

CESIÓN DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO GLOBAL DEL SECTOR

(*) De la superficie total de Sector se excluirá la superficie propiedad del Estado correspondiente a la Carretera Nacional 340

(*) El Plan propondrá el uso concreto de esta reserva.

2.- CONDICIONES GENERALES

EDIFICABILIDAD GLOBAL 0,60 M2/M2

USO GLOBAL El uso global del sector será el RESIDENCIAL, podrá adoptarse cualquiera de las Ordenanzas para usos residenciales previstas en las presentes Normas.
Las Ordenanzas se aplicarán por manzanas completas.

NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 292 viv.

DENSIDAD (VIV/Ha) 40

DESARROLLO DEL SECTOR Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

El Plan Parcial que desarrolle el Sector podrá proponer, en ubicación pactada con el Ayuntamiento de Huercal de Almería, el uso Residencial Colectivo (Residencias, Asilos, Hoteles, etc.); la altura máxima del uso Residencial Colectivo se limita a un máximo total de 10,00 metros para tres plantas (PB+2P), para el referido uso se destinará como máximo el 10% de la edificabilidad global del Sector.

Si se aplica en el ámbito del Sector la Ordenanza **SU-R2**, a ésta solamente se podrá destinar el 30% de la edificabilidad global, y se situará a lo largo del vial central previsto en la documentación gráfica.

El Plan Parcial contendrá Estudio de Inundabilidad, incluyendo el encauzamiento de la Rambla Rubiano y el desagüe de las aguas de lluvia; el referido Estudio de Inundabilidad, encauzamiento de la Rambla de Rubiano y desagüe de la aguas de lluvia se repartirá proporcionalmente entre el Sector **S-R4** y el Sector **S-R5**.

La Dotación para Equipamiento Escolar E.G.B. se situará colindante con el Sector **S-R5** para completar una superficie de 5.000 M2.

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en un número de una plaza por vivienda, mas una plaza por cada 100 metros cuadrados construidos en usos diferentes al de vivienda; del número total de plazas de aparcamiento solo se admitirán al aire libre, anejas al viario, un máximo del 50% de las plazas previstas, el resto de ellas se situarán en el interior de las parcelas edificables.

Los viales grafiados en la documentación gráfica se consideran vinculantes; no obstante lo anterior el Plan Parcial podrá, justificadamente, adaptarlos a la actuación concreta de su ámbito, garantizando su continuidad con el Suelo Urbano colindante y con el Sector **S-R5**. El Plan Parcial preverá la conexión de su ámbito con la carretera nacional 340.

De acuerdo con el **Estudio de Impacto Ambiental** de la Revisión de las Normas se realizarán Estudios Geotécnicos específicos para determinar la cota de aparición de un nivel portante con carga admisible entre 1 y 3 kp/cm2.

SECTOR S-R5

SITUACIÓN: Centrado en el T.M. de Huercal de Almería, lindante por el Norte con la Unidad de Ejecución **UE-Pd2** y Suelo Urbano Consolidado, por el Este con la línea férrea Linares-Almería, por el Sur con la Unidad de Ejecución **UE-B2** y Suelo Urbano Consolidado y por el Oeste con Espacio Libre Privado y Sector **S-R4**.

OBJETIVOS: Completar la dotación de suelos para usos residenciales de primera residencia, cerrando el Suelo destinado a usos residenciales

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR 47.000 M2

RESERVA PARA DOTACIONES

CESIÓN ESPACIO LIBRE	ZONA VERDE	4.500 M2
	ÁREAS DE JUEGO.	500 M2
EQUIPAMIENTO ESCOLAR		1.500 M2
INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL		500 M2 (*)

CESIÓN DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO GLOBAL DEL SECTOR

(*) El Plan propondrá el uso concreto de esta reserva.

2.- CONDICIONES GENERALES

EDIFICABILIDAD GLOBAL 0,60 M2/M2

USO GLOBAL El uso global del sector será el RESIDENCIAL, podrá adoptarse cualquiera de las Ordenanzas para usos residenciales previstas en las presentes Normas.
Las Ordenanzas se aplicarán por manzanas completas.

NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 188 viv.

DENSIDAD (VIV/Ha) 40

DESARROLLO DEL SECTOR Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

Si se aplica en el ámbito del Sector la Ordenanza **SU-R2**, a ésta solamente se podrá destinar el 30% de la edificabilidad global, y se situará a lo largo del vial central previsto en la documentación gráfica.

El Plan Parcial contendrá Estudio de Inundabilidad, incluyendo el encauzamiento de la Rambla Rubiano y el desagüe de las aguas de lluvia; el referido Estudio de Inundabilidad, encauzamiento de la Rambla de Rubiano y desagüe de la aguas de lluvia se repartirá proporcionalmente entre el Sector **S-R4** y el Sector **S-R5**.

La Dotación para Equipamiento Escolar E.G.B. se situará colindante con el Sector **S-R4** para completar una superficie de 5.000 M2.

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en un número de una plaza por vivienda, mas una plaza por cada 100 metros cuadrados construidos en usos diferentes al de vivienda; del número total de plazas de aparcamiento solo se admitirán al aire libre, anejas al viario, un máximo del 50% de las plazas previstas, el resto de ellas se situarán en el interior de las parcelas edificables.

Los viales grafiados en la documentación gráfica se consideran vinculantes; no obstante lo anterior el Plan Parcial podrá, justificadamente, adaptarlos a la actuación concreta de su ámbito, garantizando su continuidad con el Suelo Urbano colindante y con el Sector **S-R4**.

SECTOR **S-R7**

SITUACIÓN: Al Sur del núcleo de Huercal de Almería, lindante por el Norte y Oeste con la carretera de acceso a Huercal de Almería (Al-110) y por el Sur con la Carretera del Campamento.

OBJETIVOS: Completar la dotación de suelos para usos residenciales de primera residencia, cerrando el Suelo destinado a usos residenciales

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR 90.350 M2

RESERVA PARA DOTACIONES

CESIÓN ESPACIO LIBRE	ZONA VERDE	9.500 M2
	ÁREAS DE JUEGO	1.000 M2
EQUIPAMIENTO ESCOLAR	PREESCOLAR	1.000 M2
	E.G.B.	5.000 M2
INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL ...	DEPORTIVO	3.000 M2
	SOCIAL	1.000 M2 (*)

CESIÓN DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO GLOBAL DEL SECTOR

(*) El Plan propondrá el uso concreto de esta reserva.

2.- CONDICIONES GENERALES

EDIFICABILIDAD GLOBAL 0,55 M2/M2

USO GLOBAL El uso global del sector será el RESIDENCIAL, podrá adoptarse cualquiera de las Ordenanzas para usos residenciales previstas en las presentes Normas.
Las Ordenanzas se aplicarán por manzanas completas.

NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 316 viv.

DENSIDAD (VIV/Ha) 35

DESARROLLO DEL SECTOR Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

La Ordenanza **SU-R2**, solamente se permitirá en la manzana situada al Norte de la Zona Verde grafiada al Sur del Sector y en la fachada a la antigua AL-110 (acceso a Huercal de Almería) con una profundidad máxima de 25 metros medidos desde la línea de edificación en la fachada a dicha carretera.

La alineación (línea de edificación) a la carretera AL-110 (acceso al Campamento) se situará a una distancia de 50 metros del eje de la misma, debiendo proyectarse en la citada alineación una VÍA DE SERVICIO de doble dirección.

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en un número de una plaza por vivienda, mas una plaza por cada 100 metros cuadrados construidos en usos diferentes al de vivienda; del número total de plazas de aparcamiento solo se admitirán al aire libre, anejas al viario, un máximo del 50% de las plazas previstas, el resto de ellas se situarán en el interior de las parcelas edificables.

Los viales grafiados en la documentación gráfica y Espacio Libre grafiado al Sur del Sector se consideran vinculantes.

De acuerdo con el **Estudio de Impacto Ambiental** de la Revisión de las Normas se prestará especial atención a los taludes que se ejecuten para evitar desprendimientos. Los taludes se regenerarán y protegerán con especies vegetales adaptadas al tipo de suelo y las condiciones fisiográficas. Se protegerá adecuadamente el Acuífero de la Vega del Bajo Andarax para evitar su contaminación o la alteración de sus parámetros hidroquímicos.

SECTOR S-R8

SITUACIÓN: Al Sur del T.M de Huercal de Almería, lindante por el Sur con la Unidad de Ejecución **UE-Pd5** y por el Oeste con la Carretera de Torrecárdenas.

OBJETIVOS: Completar la dotación de suelos para usos residenciales al Sur del T.M. de Huercal de Almería.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR 86.210 M2

RESERVA PARA DOTACIONES

CESIÓN ESPACIO LIBRE	ZONA VERDE	8.550 M2
	ÁREAS DE JUEGO.	1.500 M2
EQUIPAMIENTO ESCOLAR	PREESCOLAR	1.000 M2
	E.G.B.	5.000 M2
INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL ...	DEPORTIVO	2.450 M2
	COMERCIAL	400 M2
	SOCIAL	900 M2 (*)

CESIÓN DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO GLOBAL DEL SECTOR

(*) El Plan propondrá el uso concreto de esta reserva.

2.- CONDICIONES GENERALES

EDIFICABILIDAD GLOBAL 0,55 M2/M2

USO GLOBAL El uso global del sector será el RESIDENCIAL, podrá adoptarse cualquiera de las siguientes Ordenanzas para usos residenciales previstas en las presentes Normas **SU-R3, SU-R4 y SU-R5**. Las Ordenanzas se aplicarán por manzanas completas.

NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 259 viv.

DENSIDAD (VIV/Ha) 30

DESARROLLO DEL SECTOR Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

El Plan Parcial que desarrolle el Sector podrá proponer, en ubicación pactada con el Ayuntamiento de Huerca de Almería, el uso Residencial Colectivo (Residencias, Asilos, Hoteles, etc.); la altura máxima del uso Residencial Colectivo se limita a un máximo total de 10,00 metros para tres plantas (PB+2P), para el referido uso se destinará como máximo el 15% de la edificabilidad global del Sector.

La alineación (línea de edificación) a la carretera AL-110 (acceso al Campamento) se situará a una distancia de 50 metros del eje de la misma, debiendo proyectarse en la citada alineación una VÍA DE SERVICIO de doble dirección.

En el ámbito del Sector existen ejemplares de "Cipresus sp" que pueden ser afectados por las actuaciones que se desarrollen, por ello en el Plan Parcial se indicarán las medidas que sean necesario adoptar para lograr su conservación en la medida de lo posible.

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en un número de una plaza por vivienda, mas una plaza por cada 100 metros cuadrados construidos en usos diferentes al de vivienda; del número total de plazas de aparcamiento solo se admitirán al aire libre, anejas al viario, un máximo del 50% de las plazas previstas, el resto de ellas se situarán en el interior de las parcelas edificables.

El Plan Parcial que desarrolle el Sector preverá su conexión con la red viaria de la Unidad de Ejecución **UE-Pd5**.

Colindante con la Unidad de Ejecución **UE-Pd5** se grafía en planos la ubicación de la Cesión Obligatoria para Equipamiento Escolar (E.G.B.), considerándose vinculante su ubicación.

SECTOR S-R9

SITUACIÓN: Al Norte del T.M de Huercal de Almería, lindante por el Norte con la Autovía Adra-Puerto Lumbreras y Sur con la Unidades de Ejecución **UE-Pd1** y **UE-G1**.

OBJETIVOS: Completar la dotación de suelos para usos residenciales de primera y segunda residencia al Norte del T.M.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR 36.900 M2

RESERVA PARA DOTACIONES

CESIÓN ESPACIO LIBRE ZONA VERDE 5.000 M2

ÁREAS DE JUEGO. 1.000 M2

EQUIPAMIENTO ESCOLAR 1.200 M2

INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL .. SOCIAL 1.250 M2 (*)

CESIÓN DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO GLOBAL DEL SECTOR

(*) El Plan propondrá el uso concreto de esta reserva.

2.- CONDICIONES GENERALES

EDIFICABILIDAD GLOBAL 0,55 M2/M2

USO GLOBAL El uso global del sector será el RESIDENCIAL, podrá adoptarse cualquiera de las siguientes Ordenanzas para usos residenciales previstas en las presentes Normas **SU-R3, SU-R4** y **SU-R5**.

Las Ordenanzas se aplicarán por manzanas completas.

NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 111 viv.

DENSIDAD (VIV/Ha) 30

DESARROLLO DEL SECTOR Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en un número de una plaza por vivienda, mas una plaza por cada 100 metros cuadrados construidos en usos diferentes al de vivienda; del número total de plazas de aparcamiento solo se admitirán al aire libre, anejas al viario, un máximo del 50% de las plazas previstas, el resto de ellas se situarán en el interior de las parcelas edificables.

De acuerdo con el **Estudio de Impacto Ambiental** de la Revisión de las Normas se realizarán Estudios Geotécnicos específicos para determinar la cota de aparición de un nivel portante con carga admisible entre 1 y 3 kp/cm². Se procederá asimismo a la estabilización de taludes, tanto naturales como artificiales.

De acuerdo con la **Declaración de Impacto Ambiental** en el ámbito del Sector existen especies forestales de las relacionadas en el Anexo del Reglamento Forestal de Andalucía que pueden ser afectados por las actuaciones que se desarrollen, por ello en el Plan Parcial se indicarán las medidas que sean necesario adoptar para lograr su conservación en la medida de lo posible.

SECTOR S-R10

SITUACIÓN: Al Sur del T.M. de Huercal de Almería, colindante por el Norte con la Unidad de Ejecución **UE-PD5**, por el Sur con el Polígono de San Rafael, por el Este con el Sector **S-R11** y por el Oeste con la carretera de Torrecárdenas.

OBJETIVOS: Completar la dotación de suelos para usos residenciales al Sur del T.M..

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR 47.500 M2

RESERVA PARA DOTACIONES

CESIÓN ESPACIO LIBRE ZONA VERDE 6.500 M2

ÁREAS DE JUEGO.. 1.000 M2

DOCENTE 1.500 M2

INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL .. DEPORTIVO 1.000 M2

SOCIAL 600 M2 (*)

CESIÓN DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO GLOBAL DEL SECTOR

(*) El Plan propondrá el uso concreto de esta reserva.

2.- CONDICIONES GENERALES

EDIFICABILIDAD GLOBAL 0,55 M2/M2

USO GLOBAL El uso global del sector será el RESIDENCIAL, podrá adoptarse cualquiera de las Ordenanzas para usos residenciales previstas en las presentes Normas. Al objeto de ocultar las medianerías industriales situadas al sur del Sector, se permitirá la Ordenanza **SU-R2** en las parcelas que colinden con dichas medianeras.
Las Ordenanzas se aplicarán por manzanas completas.

NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 166 viv.

DENSIDAD (VIV/Ha) 35

DESARROLLO DEL SECTOR Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

Los terrenos de cesión obligatoria, Escolar y Deportivo, se concentrarán al norte del sector, colindantes con la Unidad de Ejecución **UE-PD5**.

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en una por vivienda mas una por cada 100 metros cuadrados construidos en usos distintos del de vivienda, de las que solo se admitirán al aire libre, anejas al viario, un máximo del 50% de las plazas previstas, el resto de ellas se situarán en el interior de las edificaciones.

Los viales grafiados en la documentación gráfica se consideran vinculantes; no obstante lo anterior el Plan Parcial podrá, justificadamente, adaptarlos a la actuación concreta de su ámbito, garantizando su continuidad con el Suelo Urbano colindante y con el Sector **S-R11**. El vial que discurre de Este a Oeste uniendo los Sectores **S-R10**, **S-R11** y **S-R12**, que es vinculante, podrá modificarse en su trazado general siempre que se estudie conjuntamente por los tres Sectores afectados.

De acuerdo con el **Estudio de Impacto Ambiental** de la Revisión de las Normas se prestará especial atención a la estabilización de taludes que se ejecuten para evitar desprendimientos. Se realizarán Estudios Geotécnicos específicos para determinar la cota de aparición del nivel portante.

SECTOR S-R11

SITUACIÓN: Al Sur del T.M. de Huercal de Almería, colindante por el Norte con la Unidad de Ejecución **UE-PD5**, por el Sur con el Polígono de San Rafael, por el Este con el Sector **S-R12** y por el Oeste con el Sector **S-R10**.

OBJETIVOS: Completar la dotación de suelos para usos residenciales al Sur del T.M..

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR 36.000 M2

RESERVA PARA DOTACIONES

CESIÓN ESPACIO LIBRE	ZONA VERDE	4.000 M2
	ÁREAS DE JUEGO..	500 M2
DOCENTE		2.000 M2
INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL ..	DEPORTIVO	1.000 M2
	SOCIAL	600 M2 (*)

CESIÓN DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO GLOBAL DEL SECTOR

(*) El Plan propondrá el uso concreto de esta reserva.

2.- CONDICIONES GENERALES

EDIFICABILIDAD GLOBAL 0,55 M2/M2

USO GLOBAL El uso global del sector será el RESIDENCIAL, podrá adoptarse cualquiera de las Ordenanzas para usos residenciales previstas en las presentes Normas excepto la Ordenanza **SU-R2** que no se permite. Las Ordenanzas se aplicarán por manzanas completas.

NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 126 viv.

DENSIDAD (VIV/Ha) 35

DESARROLLO DEL SECTOR Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

Los terrenos de cesión obligatoria Escolar y Deportivo, se concentrarán al noreste del sector, colindantes con la Unidad de Ejecución **UE-PD5** y con el Sector **S-R12**.

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en una por vivienda mas una por cada 100 metros cuadrados construidos en usos distintos del de vivienda, de las que solo se admitirán al aire libre, anejas al viario, un máximo del 50% de las plazas previstas, el resto de ellas se situarán en el interior de las edificaciones.

Los viales grafiados en la documentación gráfica se consideran vinculantes; no obstante lo anterior el Plan Parcial podrá, justificadamente, adaptarlos a la actuación concreta de su ámbito, garantizando su continuidad con el Suelo Urbano colindante y con los Sectores **S-R10** y **S-R11**. El vial que discurre de Este a Oeste uniendo los Sectores **S-R10**, **S-R11** y **S-R12**, que es vinculante, podrá modificarse en su trazado general siempre que se estudie conjuntamente por los tres Sectores afectados.

De acuerdo con el **Estudio de Impacto Ambiental** de la Revisión de las Normas se prestará especial atención a la estabilización de taludes que se ejecuten para evitar desprendimientos. Se realizarán Estudios Geotécnicos específicos para determinar la cota de aparición del nivel portante.

SECTOR S-R12

SITUACIÓN: Al Sur del T.M. de Huercal de Almería, colindante por el Norte con la Unidad de Ejecución **UE-PD5**, por el Sur con el Sector **S-13**, Este con nuevo vial de acceso a Huercal de Almería y Oeste con el Sector **S-R11**.

OBJETIVOS: Completar la dotación de suelos para usos residenciales al Sur del T.M..

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR 69.500 M2

RESERVA PARA DOTACIONES

CESIÓN ESPACIO LIBRE	ZONA VERDE	9.500 M2
	ÁREAS DE JUEGO..	1.000 M2
DOCENTE		3.000 M2
INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL ..	DEPORTIVO	1.000 M2
	SOCIAL	1.000 M2 (*)

CESIÓN DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO GLOBAL DEL SECTOR

(*) El Plan propondrá el uso concreto de esta reserva.

2.- CONDICIONES GENERALES

EDIFICABILIDAD GLOBAL 0,55 M2/M2

USO GLOBAL El uso global del sector será el RESIDENCIAL, podrá adoptarse cualquiera de las Ordenanzas para usos residenciales previstas en las presentes Normas excepto la Ordenanza **SU-R2** que no se permite. Las Ordenanzas se aplicarán por manzanas completas.

NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 243 viv.

DENSIDAD (VIV/Ha) 35

DESARROLLO DEL SECTOR Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

Los terrenos de cesión obligatoria Escolar y Deportivo, se concentrarán al noroeste del sector, colindantes con la Unidad de Ejecución **UE-PD5** y con el Sector **S-R11**.

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en una por vivienda mas una por cada 100 metros cuadrados construidos en usos distintos del de vivienda, de las que solo se admitirán al aire libre, anejas al viario, un máximo del 50% de las plazas previstas, el resto de ellas se situarán en el interior de las edificaciones.

Los viales grafiados en la documentación gráfica se consideran vinculantes; no obstante lo anterior el Plan Parcial podrá, justificadamente, adaptarlos a la actuación concreta de su ámbito, garantizando su continuidad con el Suelo Urbano colindante y con los Sectores **S-R11** y **S-R13**. El vial que discurre de Este a Oeste uniendo los Sectores **S-R10**, **S-R11** y **S-R11**, que es vinculante, podrá modificarse en su trazado general siempre que se estudie conjuntamente por los tres Sectores afectados.

De acuerdo con el **Estudio de Impacto Ambiental** de la Revisión de las Normas se prestará especial atención a la estabilización de taludes que se ejecuten para evitar desprendimientos. Se realizarán Estudios Geotécnicos específicos para determinar la cota de aparición del nivel portante.

SECTOR S-R13

SITUACIÓN: Al Sur del Término Municipal de Huercal de Almería, colindante por el Sur con el T.M. de Almería, por el Este con la línea férrea Linares-Almería, por el Oeste con el área de usos industriales del Polígono de San Rafael y por Norte con el Sector **S-R12**.

OBJETIVOS: Completar la dotación de suelos para usos residenciales al Sur del Término Municipal.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR 98.155 M2 (*)

RESERVA PARA DOTACIONES

CESIÓN ESPACIO LIBRE	ZONA VERDE	9.500 M2
	ÁREAS DE JUEGO..	1.000 M2
DOCENTE	PREESCOLAR	1.000 M2
	E.G.B.	5.000 M2
INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL ..	DEPORTIVO	2.070 M2
	COMERCIAL	350 M2
	SOCIAL	1.032M2 (**)
	GENÉRICO	2.468M2 (***)

CESIÓN DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO GLOBAL DEL SECTOR

(*) Dado que no existe amojonamiento de deslinde entre el T.M. de Huercal de Almería y Almería, la superficie del Sector dependerá del deslinde real de los términos Municipales; consecuentemente las RESERVAS PARA DOTACIONES" se modificarán proporcionalmente a la superficie definitiva. Si en el planeamiento de desarrollo (Plan Parcial) se indica un deslinde entre términos municipales que no coincida con el grafiado en la documentación gráfica, será necesario aportar con el Plan Parcial Certificación del Instituto Geográfico Nacional referente al deslinde que se propone.

(**) El Plan propondrá el uso concreto de esta reserva.

(***)Se corresponde con los terrenos ocupados por el Depósito de Agua de Huercal de Almería situado en el Paraje de Torrecárdenas.

2.- CONDICIONES GENERALES

EDIFICABILIDAD GLOBAL 0,55 M2/M2

USO GLOBAL	El uso global del sector será el RESIDENCIAL, podrá adoptarse cualquiera de las Ordenanzas para usos residenciales previstas en las presentes Normas excepto la Ordenanza SU-R2 que no se permite. Las Ordenanzas se aplicarán por manzanas completas.
NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	344 viv.
DENSIDAD (VIV/Ha)	35
DESARROLLO DEL SECTOR	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

Al menos el 75% de los terrenos de cesión obligatoria para dotación de Espacios Libres - Zona Verde se concentrarán al Suroeste del Sector, colindantes con el T.M. de Almería y con el Polígono Industrial de San Rafael.

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en una por vivienda mas una por cada 100 metros cuadrados construidos en usos distintos del de vivienda, de las que solo se admitirán al aire libre, anejas al viario, un máximo del 50% de las plazas previstas, el resto de ellas se situarán en el interior de las edificaciones.

De acuerdo con el **Estudio de Impacto Ambiental** de la Revisión de las Normas se prestará especial atención a la estabilización de taludes que se ejecuten para evitar desprendimientos, así como a la posible presencia de rellenos antrópicos localizados. Los taludes se regenerarán y protegerán con especies vegetales adaptadas al tipo de suelo y las condiciones fisiográficas.

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación.

(*) La densidad de viviendas es referida a la superficie del Sector destinada a Usos Residenciales

3.- OTRAS CONDICIONES

La edificabilidad global del sector se repartirá al 50% entre los usos residenciales y los terciarios.

En el número máximo de viviendas no se contabilizan las viviendas que en cumplimiento de la Ordenanza **SU-T1** se construyan vinculadas al uso terciario.

El Plan Parcial propondrá las medidas correctoras necesarias para minimizar los posibles impactos que las actividades permitidas en la zona de Usos Terciarios pueden provocar sobre la zona de Usos Residenciales.

Las cesiones para Equipamiento Escolar y Servicios de Interés Público y Social se situarán colindantes con la barriada de Las Cumbres.

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en un número de una plaza por vivienda, mas una plaza por cada 100 metros cuadrados construidos en usos diferentes al de vivienda; del número total de plazas de aparcamiento solo se admitirán al aire libre, anejas al viario, un máximo del 50% de las plazas previstas, el resto de ellas se situarán en el interior de las parcelas edificables.

De acuerdo con el **Estudio de Impacto Ambiental** de la Revisión de la Normas, se realizarán Estudios Geotécnicos específicos para determinar la cota de aparición de un nivel portante con carga admisible entre 1 y 3 kp/cm². Asimismo se prestará especial atención a la estabilización de taludes que se ejecuten para evitar desprendimientos, así como a la posible presencia de rellenos antrópicos localizados. Los taludes se regenerarán y protegerán con especies vegetales adaptadas al tipo de suelo y las condiciones fisiográficas.

SECTOR S-RT2

SITUACIÓN: Centrado en el T.M.de Huerca de Almería, lindante por el Norte con la Unidad de Ejecución UE-B1 y Suelo Urbano Consolidado, por el Este con el Sector S-R6, por el Sur con la Unidad de Ejecución UE-Pd4 y por el Oeste con la Carretera Nacional 340.

OBJETIVOS: Completar la dotación de suelos para usos residenciales y terciarios.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR 142.000 M2

RESERVA PARA DOTACIONES

CESIÓN ESPACIO LIBRE	ZONA VERDE	13.000 M2 (*)
	ÁREAS DE JUEGO.	1.500 M2
EQUIPAMIENTO ESCOLAR	PREESCOLAR	1.000 M2
	E.G.B.	5.000 M2
INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL ...	DEPORTIVO	10.000 M2
	COMERCIAL	400 M2 (**)
	SOCIAL	1.100 M2 (***)

CESIÓN DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO GLOBAL DEL SECTOR

(*) De la superficie total de Sector se excluirá la superficie propiedad del Estado correspondiente a la Carretera Nacional 340

(**) La Reserva para Equipamiento Comercial se situará en la zona destinada a Usos Residenciales.

(***) El Plan propondrá el uso concreto de esta reserva.

2.- CONDICIONES GENERALES

EDIFICABILIDAD GLOBAL 0,55 M2/M2

USO GLOBAL ... Tal como se grafía en planos, en los primeros 20 metros de las manzanas con fachada a la carretera nacional 340 el uso será Terciario, siéndole de aplicación la Ordenanza **SU-T1**.

En el resto del ámbito del Sector el uso será RESIDENCIAL, podrá adoptarse cualquiera de las Ordenanzas para usos residenciales previstas en las presentes Normas. La Ordenanza **SU-R2** solamente se permitirá en la manzana colindante con la Unidad de Ejecución **UE-Pd4** y en los 20 metros con fachada al interior del Sector de las manzanas referidas para usos

terciarios.

Las Ordenanzas se aplicarán por manzanas completas.

NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 347 viv.
 DENSIDAD (VIV/Ha) 35 (*)
 DESARROLLO DEL SECTOR Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.
 SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación.

(*) La densidad de viviendas es referida a la superficie del Sector destinada a Usos Residenciales

3.- OTRAS CONDICIONES

De la edificabilidad global del sector se destinará a Usos Terciarios un máximo de 12.000 m² y un mínimo de 11.000 m².

En el número máximo de viviendas no se contabilizan las viviendas que en cumplimiento de la Ordenanza **SU-T1** se construyan vinculadas al uso terciario. La densidad de viviendas por hectárea se refiere a los terrenos con uso global residencial.

Las cesiones para Equipamiento Escolar y Servicios de Interés Público y Social se situarán en el cuadrante Noreste del Sector. Se diseñará una manzana destinada a equipamientos que, mediante edificaciones y Espacios Libres, una espacialmente el Cortijo de Las Mascaranas (edificación protegida por las presentes Normas) con el Polideportivo Municipal.

El Plan Parcial resolverá de forma eficiente el desagüe de la Rambla de La Mascarana y contendrá los Estudios necesarios para justificar la no inundabilidad de los terrenos a ordenar.

Los viales grafiados en la documentación gráfica se consideran vinculantes; no obstante lo anterior el Plan Parcial podrá, justificadamente, adaptarlos a la actuación concreta de su ámbito, garantizando su continuidad con el Suelo Urbano colindante y la conexión Norte-Sur entre el Barrio Buenavista y la Unidad de Ejecución **UE-Pd4**.

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en un número de una plaza por vivienda, mas una plaza por cada 100 metros cuadrados construidos en usos diferentes al de vivienda; del número total de plazas de aparcamiento solo se admitirán al aire libre, anejas al viario, un máximo del 50% de las plazas previstas, el resto de ellas se situarán en el interior de las parcelas edificables.

De acuerdo con el **Estudio de Impacto Ambiental** de la Revisión de las Normas se procederá a la estabilización de taludes tanto naturales como artificiales. Se protegerá adecuadamente el Acuífero de la Vega Baja del Andaráx para evitar su contaminación o la alteración de sus parámetros hidroquímicos.

De acuerdo con la **Declaración de Impacto Ambiental** de la Revisión de las N.N.S.S. el Plan Parcial que desarrollo el Sector propondrá las medidas correctoras necesarias para minimizar los posibles impactos que las actividades permitidas en la zona de Usos Terciarios pueden provocar sobre la zona de Usos Residenciales.

TITULO V.- **NORMAS PARTICULARES DE**
APLICACIÓN EN SUELO NO
URBANIZABLE

**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO
MUNICIPAL DE HUERCAL DE ALMERIA - ALMERÍA**

**TITULO V.- NORMAS PARTICULARES DE APLICACIÓN EN SUELO NO
URBANIZABLE**

CAPITULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES

5.1.1.- DEFINICIÓN Y OBJETIVOS

Los Suelos No Urbanizables son los que deben ser substraídos del proceso urbanizador, bien por no ser necesarios para cubrir las necesidades urbanas de la población, bien para defender sus valores agrícolas, naturales, las perspectivas de su paisaje desde las vías de comunicación y espacios abiertos, etc...

El carácter tan específico del suelo agrícola de Huercal de Almería (particularmente la zona de la Vega) y las necesidades que genera (en muchos casos más propias de una actividad residencial extensiva que de un cultivo tradicional) exige un tratamiento normativo que contemple la singularidad de estos suelos, que están más necesitados de una auténtica ordenación y planificación activa (Plan Especial), que de una simple normativa de protección.

En este sentido, las presentes Normas deben constituir el primer paso de lo que debe ser en el futuro la ordenación del Suelo No Urbanizable de Huercal de Almería.

5.1.2.- OBJETIVOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE

Los objetivos que a continuación se enuncian, constituyen la base de cualquier posible interpretación de las Normas, así como de las posibles figuras de planeamiento que se redacten.

- Proteger y favorecer al máximo la productividad agrícola de los terrenos, interviniendo sobre los conflictos actuales que restan eficacia o hipotecan el futuro de la zona (protección y regulación de cauces y caminos, control de la implantación de edificaciones residenciales, etc.).

- Mejorar la calidad ambiental de este suelo, aprovechando cualquier oportunidad pública o privada, para reducir degradaciones y repoblar suelos.
- Proteger los yacimientos arqueológicos detectados y los que pudieran detectarse en el futuro.
- Proteger ciertas perspectivas o caminos de interés paisajístico o turístico, mediante separaciones especiales de instalaciones, barreras vegetales, etc..

5.1.3.- ZONIFICACIÓN

Sin perjuicio de la redacción de un planeamiento posterior (Plan Especial) que contemple el Suelo No Urbanizable y que permita su desagregación en unidades homogéneas más pormenorizadas, a los efectos de lo establecido en este Título se distinguen las siguientes zonas en el Suelo No Urbanizable:

A- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN

Comprende las zonas del Suelo No Urbanizable que requieren una protección especial por alguno de los siguientes motivos:

- Interés natural, agrícola, forestal o paisajístico, reconocido por el Plan Especial De Protección del Medio Físico; se corresponde con el espacio denominado en la presente Revisión como **SNU-1AG**: PAISAJE AGRÍCOLA SINGULAR DE LA VEGA BAJA DEL ANDARAX.
- Interés Arqueológico y/o Interés Científico; estos espacios se delimitan y se denominan **SNU-1Y**.
- Interés natural, paisajístico o forestal, establecido por las presentes Normas. Se corresponde con los espacios denominados **SNU-1N** (Monte Público de Huerca de Almería).
- Zonas de protección de carreteras, caminos y vías pecuarias.

- Zonas de protección de cauces públicos.
- Zonas de protección del ferrocarril

B.- SUELO NO URBANIZABLE COMUN (SNU-2)

Comprende las zonas del Suelo No Urbanizable del Término Municipal de Huercal de Almería que no son objeto de una especial protección.

5.1.4.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

En cumplimiento de lo establecido en la Ley 2/1.992 Forestal de Andalucía, se someterán a procedimiento de autorización por la Consejería de Medio Ambiente aquellas actuaciones que puedan afectar a la estabilidad y conservación de los terrenos forestales como cambios de Uso y Aprovechamiento.

1.- EDIFICACIONES PERMITIDAS:

Solo se admitirán en Suelo No Urbanizable, la construcción de edificios destinados a los fines que se señalan en el artículo 15 del Real Decreto Legislativo 1/1.992, de 26 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Ley del Suelo) y artículo 20 de la Ley 6/1.988, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones:

- a) Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas o ganaderas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca.
- b) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- c) Edificios e instalaciones de utilidad pública o interés social que, necesariamente, hayan de emplazarse en el medio rural.
- d) Edificios aislados destinados a vivienda familiar vinculados a explotaciones agrícolas o ganaderas en

lugares en los que no exista peligro de formación de núcleo de población.

2.- TIPOLOGÍA Y DISEÑO

De acuerdo con el artículo **5.3.4.** apartado 2 que regula las condiciones objetivas de peligro de formación de núcleo de población, no pueden levantarse edificaciones de carácter y tipología urbana, ni residencial, ni industrial-comercial. En consecuencia, siguiendo la pauta tradicional de las arquitecturas rurales, se estará a lo siguiente:

- a) Se utilizarán tipologías elementales, con volúmenes simples, soluciones constructivas y de materiales con el mínimo de elementos diferentes necesarios, proporciones y ritmos a tono con un claro predominio horizontal de la edificación, adaptándose en todo caso al ambiente.
- b) Los muros exteriores se terminarán en muros preferente-mente blancos u ocre. No se admitirá el ladrillo o bloque, sea cerámico o de mortero, ejecutado visto.
- c) Se procurará una aplicación más estricta de las "Condiciones Bioclimáticas" de las Norma Generales de la Edificación, así con independencia de los parasoles y demás sistemas pasivos que se utilicen, se estudiarán, además de la orientación, la utilización de elementos vegetales como reguladores del ambiente.
- d) Toda edificación deberá solucionar su enlace con el viario existente de forma que no cree interferencias, resolviendo el acceso (en especial de vehículos lentos o cuando sea frecuente) con amplitud suficiente, necesitando siempre informe favorable de la administración reguladora del viario al que se accede.

La previsión de aparcamientos se realizará obligatoriamente en el interior de la parcela.

3.- ESTUDIO DE MINIMIZACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL

En base a las características de la edificación o instalación específica y además de aquellos casos en que resulte obligado por estas Normas, el Ayuntamiento podrá exigir un Estudio de Minimización del Impacto Ambiental (Estudio de Impacto Ambiental), con la justificación de las soluciones adoptadas para la necesaria integración ambiental.

Siempre que la instalación posea una superficie construida superior a 1.000 M², se verá sujeta al requisito de previa elaboración de un Estudio de Impacto Ambiental, cuando la superficie construida se sitúa entre 500 y 1.000 m² requerirá Informe Ambiental.

En el ANEXO I a las NORMAS DE PROTECCIÓN, contenidas en la MEMORIA DE ORDENACIÓN del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la Provincia de Almería, se contiene una relación de ACTIVIDADES, PROYECTOS Y ACTUACIONES QUE HABRÁN DE CONTENER ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL, y en los ANEXOS de la Ley 7/1.994 de la Comunidad Autónoma Andaluza (B.O.J.A. n° 79 de 31 de mayo de 1.994) quedan relacionadas las ACTIVIDADES, PROYECTOS Y ACTUACIONES QUE HABRÁN DE SER SOMETIDAS A EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL, INFORME AMBIENTAL Y CALIFICACIÓN AMBIENTAL, relaciones que se dan por reproducidas en el presente documento, siendo por tanto de aplicación plena.

4.- ALTURA MÁXIMA

Dos plantas o siete metros. En aquellos casos de instalaciones especiales que lo requieran, podrá superarse la altura de siete metros, siempre que se justifique su necesidad y se adopten las medidas oportunas de adecuación ambiental, de acuerdo con el apartado anterior.

5.- SUPERFICIE EDIFICABLE

A los efectos de la superficie edificable señalada en este Título, se computarán en todo caso, la totalidad de las edificaciones existentes en la finca.

6.- SALVAGUARDIA DE LOS NÚCLEOS CLASIFICADOS

A.- En una franja de 100 metros medidos desde el límite de los suelos clasificados urbano o urbanizable,

solamente se admitirán almacenes agrícolas con una superficie construida máxima de 50 metros cuadrados; se tendrá expreso cuidado para que estas construcciones no ocupen las posibles prolongaciones de la estructura viaria del Suelo Urbano o Urbanizable. En esta franja se prohíbe expresamente la construcción de viviendas y la implantación de actividades industriales o ganaderas.

- B.-** En un franja de 100 metros de anchura situada exteriormente a la definida en el apartado anterior, solamente se admite la ejecución de contrucciones destinadas al mejor uso agrícola de los terrenos afectados, limitándose su superficie contruida a un máximo de 200 m², prohibiéndose expresamente la construcción de viviendas y la implantación de actividades industriales o ganaderas.

7.- PROTECCIÓN DEL ARBOLADO

Con independencia de la protección de las AGRUPACIONES ARBÓREAS A CONSERVAR, que se grafían en la documentación gráfica, el arbolado existente, no frutales, deberá conservarse, cuidarse y protegerse de las plagas y deterioros que pudiesen acarrear su destrucción parcial o total.

La necesaria sustitución del arbolado existente, (cuando, por deterioro u otras causas, desaparezcan los ejemplares existentes), será a cargo del responsable de la pérdida, será sustituido, siempre que sea posible, por especies iguales a las antiguas o otras similares y porte similar.

En todo caso se estará a lo establecido en la Ley 2/1.992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía y en el Decreto 208/1.997, de 9 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.

CAPITULO 2.- NORMAS APLICABLES AL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN

5.2.1.- PROTECCIÓN DE LOS ESPACIOS SNU-1AG - PAISAJE AGRÍCOLA SINGULAR DE LA VEGA BAJA DEL ANDARAX DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO Y CATALOGO DE LA PROVINCIA DE ALMERÍA

1.- USOS Y EDIFICACIONES PROHIBIDAS:

- En el interior de la zona delimitada se prohíben expresamente:
 - a.-** Las Actuaciones de extracción de áridos y arenas, instalaciones e infraestructura anexa.
 - b.-** Cualquier tipo de edificación o instalación industrial.
 - c.-** Las actividades recreativas, excepto las instalaciones no permanentes de restauración y aquellas otras que resulten compatibles con la actividad agrícola y apoyadas en edificaciones existentes legalizadas.
 - d.-** Las construcciones y edificaciones públicas o privadas relacionadas con la sanidad y/o la defensa nacional.
 - e.-** La construcción de instalaciones al servicio de la carretera o para el entretenimiento de la Obra Pública.
 - f.-** La construcción de helipuertos y aeropuertos.
 - g.-** Los vertederos de residuos sólidos urbanos, industriales o mineros.
 - h.-** Las imágenes y símbolos conmemorativos y las instalaciones de publicidad exterior.
 - i.-** Se prohíbe expresamente la construcción de nuevas viviendas.

2.- USOS Y EDIFICACIONES PERMITIDAS:

- En el interior del espacio delimitado, los únicos usos permitidos serán:

a.- Todas las actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos con las limitaciones establecidas en el apartado 6 del artículo **5.1.4.** anterior.

Cuando se trate de transformación del uso del suelo, obras de desmonte y aterrazamientos, instalaciones agraria de primera transformación y vertederos de residuos sólidos agrarios, será requisito imprescindible la realización de un Estudio de Impacto Ambiental, previo a su sometimiento a Evaluación de Impacto Ambiental. En todo caso se estará a lo establecido en la Ley 2/1.992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía y en el Decreto 208/1.997, de 9 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía

b.- Las actuaciones naturalísticas y las instalaciones de restauración no permanentes.

c.- Los edificios públicos singulares vinculados a actividades educativas especiales relacionadas con el medio y la producción agraria, cuyo proyecto deberá incorporar el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

d.- Con independencia de la prohibición expresa de construcción de nuevas viviendas, se permite la rehabilitación de las viviendas erigidas con anterioridad a la aprobación inicial de las presentes Normas siempre que:

- 1) Posean una antigüedad superior a diez años.
- 2) Esté emplazada en parcela con superficie mínima 10.000 metros cuadrados.
- 3) La construcción tenga la condición de aislada, con separaciones a todos los linderos iguales a superiores a 10,00

metros.

Asimismo podrá autorizarse la ampliación de las viviendas que cumplan las condiciones indicadas hasta un máximo de 15% de la superficie construida de la vivienda existente, sin superar, en ningún caso, una superficie construida tras la ampliación de 150 metros cuadrados destinados a viviendas, ni un máximo absoluto de 200 metros cuadrados construidos, computando la vivienda y las demás edificaciones existentes en el terreno.

La existencia, edad y características de los edificios existentes se justificará previamente mediante certificado técnico y acta notarial de presencia.

e.- Las redes de infraestructuras que necesariamente deban localizarse en el espacio limitado, con las siguientes condiciones:

- Durante la realización de las obras deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar la destrucción de la cubierta vegetal en las zonas adyacentes.
- Se asegurará el drenaje de las cuencas vertientes en forma suficiente para la evacuación de las avenidas, cuyo período de retorno será función de los daños previsibles.
- Los Proyectos irán acompañados del correspondiente Estudio de Impacto Ambiental, sin el cual no podrá tramitarse la correspondiente licencia o autorización urbanística.

Dentro del Estudio de Impacto Ambiental, se contemplarán expresamente, entre otros extremos, las actuaciones de restauraciones ambiental y paisajística que hayan de emprenderse y se analizará no sólo el impacto final de la infraestructura, sino el de las obras

necesarias para su realización, presentando las alternativas al trazado y emplazamiento consideradas, los criterios de evaluación utilizados y la justificación de la alternativa escogida.

3.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

- A continuación se indican las condiciones específicas de edificación, estando, en lo no específicamente regulado en este apartado, a estos efectos en el Capítulo 1 del presente Título.
 - a.-** Se limita la altura máxima de las edificaciones permitidas a un máximo de dos plantas 7,00 metros: En aquellos casos de instalaciones especiales que lo requieran, podrá superarse la altura máxima de siete metros, siempre que se justifique su necesidad y su adecuación ambiental.
 - b.-** Las edificaciones permitidas, que serán aisladas, se situarán a una distancia mínima de los linderos o vallado de parcela de 10,00 metros; esto con independencia del cumplimiento de las distancias a carreteras y caminos indicados en el artículo **5.2.4.** del presente Capítulo.
 - c.-** Se deberá justificar en la memoria del proyecto, redactado por técnico competente y con visado colegial, la necesidad de la superficie vinculada en relación con la construcción proyectada, estableciéndose una superficie mínima de parcela de 5.000 metros cuadrados.
 - d.-** En cualquier caso, todas las licencias que se concedan en el espacio delimitado, requerirán informe favorable de la Consejería de Medio Ambiente.

5.2.2.- PROTECCIÓN DE LAS ZONAS DE INTERÉS ARQUEOLÓGICO Y/O INTERÉS CIENTÍFICO SNU-1Y

Constituyen estas zonas, tanto los yacimientos de interés arqueológico, como cuantos tengan especial interés para el estudio de las condiciones geológicas, geomorfológicas o paleontológicas de la zona.

En los suelos en los que se haya detectado la existencia de yacimientos de interés arqueológico o científico, o existan indicios suficientes que hagan suponer la existencia de los mismos, la concesión de licencia para actividades que impliquen la alteración del medio deberá de ser informada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, quien recabará informe de la Consejería de Cultura.

Cuando en el transcurso de cualquier obra o actividad surjan vestigios de tales yacimientos, deberá comunicarse a la Corporación Municipal quien ordenará la inmediata paralización de la obra o actividad en la zona afectada, y lo comunicará a la Consejería de Cultura para que proceda a su evaluación y tome las medidas protectoras oportunas.

En las zonas señaladas en planos, con carácter previo a cualquier movimiento de tierras o actuación urbanística que pueda afectar a dichas zonas, será preceptiva la autorización administrativa de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, que, en virtud del artículo 22 de la Ley 16/1.985, podrá, antes de otorgar la autorización, ordenar la realización de prospecciones y, en su caso, excavaciones arqueológicas.

5.2.3.- PROTECCIÓN DE LAS ZONAS DE INTERÉS NATURAL, PAISAJÍSTICO O FORESTAL SNU-1N

Esta zona se corresponde expresamente con el Monte Público de Huerca de Almería, donde en todo caso se estará a lo establecido en la Ley 2/1.992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía y en el Decreto 208/1.997, de 9 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.

1.- USOS Y ACTIVIDADES PROHIBIDAS:

- En el interior del Monte Público de Huerca de Almería se prohíbe expresamente:

- a.- Cualquier tipo de edificación o instalación industrial.
- b.- La tala de árboles que implique transformación del uso del suelo.
- c.- Las instalaciones de primera transformación de productos agrarios, invernaderos y las instalaciones ganaderas.
- d.- Los parques de atracciones.
- e.- Las construcciones y edificaciones públicas o privadas relacionadas con la sanidad y/o la defensa nacional.
- f.- La construcción de helipuertos y aeropuertos.
- g.- Los vertederos de residuos sólidos urbanos, industriales o mineros.
- h.- Las imágenes y símbolos conmemorativos y las instalaciones de publicidad exterior.
- i.- Se prohíbe expresamente la construcción de nuevas viviendas que no estén vinculadas a guardería del espacio forestal.

2.- USOS Y ACTIVIDADES PERMITIDAS:

- En el interior del Monte Público de Huerca de Almería los únicos usos y construcciones permitidas son:
 - a.- Las actividades, obras e instalaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos con las excepciones señaladas anteriormente.
 - b.- Las adecuaciones naturalísticas y recreativas y los Parques Rurales y/o Periurbanos, que serán objeto de autorización previa de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, siguiendo el trámite previsto en el artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística (Real Decreto 3288/1.978, de 25 de

Agosto); en el proyecto que se presente se contemplará el conjunto de la actuación y su incidencia en el medio.

c.- Los campamentos de turismo y albergues de carácter social e instalaciones deportivas aisladas con las siguientes limitaciones y requisitos:

-- No se situarán a distancias inferiores a 1,00 kilómetros del núcleo de población más próximo.

-- El conjunto de las posibles actuaciones no afectarán a una superficie superior al 2% del espacio protegido.

-- No deberá implicar ninguna alteración de la cobertura arbórea ni la topografía originaria de los terrenos.

-- No supondrán restricción al disfrute público del resto del espacio protegido.

En cualquier caso, será preceptiva la presentación, con la documentación del proyecto, del correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

d.- Los usos turísticos, recreativos y de investigación que se apoyen sobre edificaciones legalmente existentes.

e.- Vivienda guardería del espacio protegido. Estas viviendas se situarán a una distancia mínima de 2 kilómetros del núcleo de población mas cercano. El procedimiento para sus tramitación será el contenido en el artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística (Real Decreto 3288/1.978, de 25 de Agosto). La altura máxima de estas edificaciones será de 4,50 metros (una planta).

f.- Las actuaciones de carácter infraestructural se consideran usos excepcionalmente autorizables cuando se demuestre la ineludible necesidad de su localización en estas zonas y siempre de

acuerdo con lo establecido en el artículo **5.2.1.** anterior.

- g.-** Las actividades relacionadas con la explotación de recursos mineros, que deberán contar siempre con la declaración de Utilidad Pública y con Estudio de Impacto Ambiental; precisarán la autorización de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que se tramitará con carácter previo a la concesión de licencia urbanística de acuerdo con el procedimiento del artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística (Real Decreto 3288/1.978 de 25 de Agosto); la solicitud de autorización irá acompañada de Informe de la Consejería de Medio Ambiente relativo al Plan de Restauración del espacio afectado; en todo caso se estará a lo dispuesto en la Ley 7/1.994 de Protección Ambiental.

3.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

- A continuación se indican las condiciones específicas de edificación, estando, en lo no específicamente regulado en este apartado, a estos efectos en el Capítulo 1 del presente Título.
 - a.-** Se limita la altura máxima de las edificaciones permitidas a un máximo de una planta 4,50 metros.
 - b.-** Las edificaciones permitidas, que serán aisladas, se situarán a una distancia mínima de los linderos o vallado de parcela de 10,00 metros; esto con independencia del cumplimiento de las distancias a carreteras y caminos indicados en el artículo **5.2.4.** del presente capítulo.
 - c.-** Se deberá justificar en la memoria del proyecto, redactado por técnico competente y con visado colegial, la necesidad de la superficie vinculada en relación con la construcción proyectada, estableciéndose una superficie mínima de parcela de 30.000 metros

cuadrados.

- d.-** No obstante, las condiciones de edificación deberán de adaptarse al Estudio de Impacto, cuando sea preceptivo por las presentes Normas o por el P.E.P.M.F. y se estará a lo establecido en la Ley 7/1.994, de Protección Ambiental.

4.- USOS EXISTENTE

- Los edificios e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación inicial de las presentes Normas, y con una antigüedad superior a diez años quedan reconocidos y admitidos por estas, por lo tanto no estarán sujetos a la declaración expresa de fuera de ordenación.
- Las viviendas referidas se podrán ampliar hasta un máximo del 15% de la superficie construida de la vivienda existente y con un máximo total tras la ampliación de 150 metros cuadrados construidos. La existencia, edad y características de los edificios existentes se justificará previamente mediante certificado técnico y acta notarial de presencia.

5.2.4.- PROTECCIÓN DE CARRETERAS, CAMINOS Y VÍAS PECUARIAS

A.- CARRETERAS GENERALES (NACIONALES, AUTONÓMICAS, PROVINCIALES Y LOCALES)

La normativa de aplicación para la protección de las vías de comunicación se estará a lo estipulado en la Ley 25/1.985 de 29 de Julio, de Carreteras, y el Reglamento aprobado por R.D. 1.812/1.994 de 2 de septiembre.

La Ley 25/1985 y el R.D. 1.812/1.994 establece en las carreteras las siguientes zonas:

1.- DOMINIO PÚBLICO

Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de tres metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de

la misma, desde la arista exterior de la explanación (art. 21.1 Ley 25/1985).

En la zona de Dominio Público solamente podrán realizarse obras o instalaciones, previa autorización del Ministerio de Fomento, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija (art. 76 R.D. 1.812/1.994).

2.- SERVIDUMBRE

La zona de servidumbre consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de las carreteras, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y de ocho metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas (art. 22.1 Ley 25/1985).

En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso del Ministerio de Fomento (art. 78 R.D. 1.812/1.994).

3.- AFECCIÓN

La zona de afección de una carretera estatal consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y de 50 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas (art. 23.1 Ley 25/1985).

Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del Ministerio de Fomento. En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios (art. 83 R.D. 1.812/1.994).

4.- LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN

La línea límite de edificación, es aquella desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultasen imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes (art. 25.1 Ley 25/1985).

La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros de la autovía Adra-Puerto Lumbreras, y a 25 metros de los ramales de enlace de la autopista y de la carretera nacional 340 medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima. En el tramo de la carretera nacional 340 comprendido entre el límite con el T.M. de Almería y la glorieta sur del enlace con la autovía, la línea límite de edificación será la reflejada en los planos de ordenación correspondientes.

En la carretera Al-110 de acceso al Campamento de Viator la línea límite de edificación se situará a 50 metros medidos horizontalmente desde el eje de la citada carretera.

B.- CARRETERAS MUNICIPALES Y CAMINOS RURALES

1.- DISTANCIAS MÍNIMAS

Las edificaciones, instalaciones y construcciones deberán mantener las siguientes distancias mínimas al eje de la calzada correspondiente, siempre que no se establezca específicamente otras:

- a) Los edificios y construcciones e instalaciones permanentes, se separarán del eje de las carreteras municipales una distancia mínima de 25 metros, distancia que se reducirá a 14 metros para los caminos rurales.
- b) Las instalaciones provisionales, invernaderos y vallados de parcelas, se separarán del eje de las carreteras municipales una distancia mínima de 10 metros, siendo ésta de 4 metros para los caminos rurales.

2.- CONSTRUCCIÓN

Para la tramitación de las obras de mejora del firme o rectificación y ampliación del trazado de las carreteras y caminos existentes, será necesario únicamente el Proyecto de Construcción.

Para la construcción de nuevas carreteras y/o caminos rurales, será necesaria la redacción de un Plan Especial que justifique su necesidad y contenga la medida de prevención ambiental que le corresponda (Evaluación de Impacto Ambiental, Informe Ambiental y/o Calificación Ambiental) según se establece en la Ley 7/1.994 de Protección Ambiental.

C.- REGULACIÓN DE CAMINOS CLASIFICADOS

Se incluyen en este apartado todas las vías construidas en Suelo No Urbanizable por particulares, o por la propia administración, que dan acceso a más de una parcela.

1) DISTANCIAS MÍNIMAS.

Se estará a lo establecido para los caminos rurales.

2) CONSTRUCCIÓN.

Con la solicitud de licencia, se acompañarán los siguientes documentos:

- Estudio justificativo de la necesidad de apertura, por el carácter de acceso o servicio a una actividad implantada en medio rural, o uso permitido por estas Normas en Suelo No Urbanizable.
- Estudio previo o anteproyecto del camino en el que se expresarán los datos técnicos referentes a la ejecución del mismo.
- La licencia podrá ser denegada cuando, a criterio del Ayuntamiento de Huerca de Almería, no quedare suficientemente acreditada la necesidad de su apertura.

D.- VÍAS PECUARIAS

Se estará a lo dispuesto en la Ley 3/1.995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

Las Vías Pecuarias por su naturaleza jurídica como Bienes de Dominio Público, son inalienables, imprescriptibles e inembargables y, consecuentemente, queda prohibida la ocupación definitiva o interrupción de la vías pecuarias mediante cualquier construcción, actividad o instalación, incluidos los cercados de cualquier tipo, considerándose tales actuaciones como infracción urbanística grave siempre que para las mismas hubiera sido necesaria la obtención de licencia municipal de obras.

Las ocupaciones temporales que pudieran, en su caso, autorizarse estarán sujetas a la obtención de licencia urbanística en los términos contemplados en el artículo 136.1 de la Ley del Suelo, sin que en ningún caso originen derecho alguno en cuanto a la ocupación de las vías. Para la expedición de dicha licencia deberá contarse previamente con el informe favorable de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.

En el Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias del Término Municipal de Huercal de Almería, aprobado por Orden Ministerial de fecha 23 de Julio de 1.971 se contienen las siguientes Vías Pecuarias:

1.- PASO DEL RIO ANDARAX

Esta vía pecuaria tiene la anchura legal de dicho río y su longitud es la de todo el tramo en que aquel afecta, como límite de término, al de Huercal de Almería.

2.- VEREDA DE PECHO COLORADO

Anchura legal: 20,89 metros desde el Término de Almería hasta la carretera Almería-Murcia y 5 metros en el resto del recorrido.

La longitud de la vía en el T.M. es aproximadamente de 2.800 metros y su dirección Oeste-Este.

Entra del término de Almería, procedente de Pecho Colorado y Las Canteras, por la Casa de Olmedo. Sigue por Cuesta Blanca (por donde sale a la derecha la Vereda Alejandrí), El Olvido, cruza la carretera de Almería a Murcia, continúa por El Llano, Barrio de Las Zorreras o de

Juan Capel, y Molino de la Almazara, terminando al llegar al Río Andaráx, pasando entre Fernando Ferrer y Herederos de Domingo Alvarez.

3.- VEREDA ALEJANDRI

Anchura legal 20,89 metros desde Cuesta Blanca hasta carretera local de Huercal de Almería a Almería y cinco metros en el resto de su recorrido.

Longitud aproximada de la vía es de 3.000 metros y su dirección Noroeste a Sureste.

Da comienzo en la Vereda de Pecho Colorado y Paraje Cuesta Blanca, sigue junto al Depósito de Agua de León Gil, cruza la carretera de Almería a Murcia, continúa por el cortijo de Los Arcos, cruza la carretera local de Huercal a Almería, sigue por el cortijo de Los mudos, camino de Los Molinos (llevando como lindero a la Izquierda el ferrocarril de Almería a Linares), cruza el ferrocarril por el paso a nivel del palacio, pasando entre el ferrocarril y el Palacio de Boleas a buscar la carretera de Alejandri, por la que baja hasta el río Andaráx.

4.- VEREDA DE LOS CONEJOS

Anchura legal 20,89 metros desde el término de Benahadux hasta la Rambla de Los Arcos y la anchura de esta Rambla en el tramo que coincide con ella.

Longitud aproximada de la vía dentro del T.M. de 7.000 metros y dirección Oeste a Este.

Entra de Benahadux procedente de Gador, por el Collado de Los Conejos, y subiendo a buscar lo alto de la Cuerda o vertiente que separa Huercal y Benahadux, pasa por la Loma de la Real Trinidad, Cerro Corona, Cerro del Llano del Plomo, Cerro del Zarzo y Esparteros, y Cerro de Piedra Negra, donde se le une la Vereda de Piedras Negras, procedente de Benahadux.

Continúa después por el Collado de la Cerrada y Loma de los Almendricos, por la que baja hasta caer a la Rambla de Los Arcos en su cruce con el cauce de San Indalecio, siguiendo por esta Rambla llegar al Río Andaráx.

E.- INFRAESTRUCTURAS AGRARIAS

De acuerdo con la **Declaración de Impacto Ambiental** de la Revisión de las N.N.S.S., las infraestructuras agrarias (caminos, acequias, ...) que, estando en uso, pudieran verse afectadas por el desarrollo del planeamiento, deben ser restituidas de forma que se mantengan adecuadamente sus condiciones de uso.

5.2.5.- PROTECCIÓN DE CAUCES PÚBLICOS

En base al Decreto 2.508/75 sobre Previsión de Daños por Avenidas, la Comisaría de Aguas, de oficio o a instancia del interesado, definirá las líneas de las máximas avenidas con período de retorno de 500 años.

En caso de no estar delimitadas, se tomarán a 100 metros de los límites del álveo (artículo 7 de la Ley 29/1.985 de 2 de Agosto, de Aguas), siendo estos límites coincidentes con la línea de rivera.

En cualquier caso, será necesario el informe de la Comisaría de Aguas, ante cualquier edificación que se pretenda llevar a cabo dentro de esa franja de protección.

Quedan prohibidas cuantas obras o actividades que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces públicos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas ordinarias, sea cualquiera el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos.

Quedan expresamente declaradas **FUERA DE ORDENACIÓN** por estas Normas, cuantas instalaciones o edificaciones afecten a los cauces públicos y no cuenten con la autorización expresa de la Comisaría de Aguas.

En base a las determinaciones contenidas en el **Estudio de Impacto Ambiental** de la Revisión de las Normas referentes a Cuaces Públicos y Acuíferos se deberán adoptar las siguientes determinaciones:

- A.- Se protegerá adecuadamente el Acuífero de la Vega Baja del Andarax para evitar su contaminación o la alteración de sus parámetros hidroquímicos; asimismo no se realizarán nuevos sondeos de captación de aguas que afecten al Acuífero y a sus reservas

- B.- Se deberá proceder a la elevación de los muros que limitan el Río Andaráx de forma que se reduzcan o eliminen los riesgos de inundación en los terrenos colindantes y zona de protección.

De acuerdo con la **Declaración de Impacto Ambiental** de la Revisión de las N.N.S.S., en la ejecución de encauzamiento de cauces públicos se deberán emplear métodos que mejoren la integración paisajística de la obra.

5.2.6.- PROTECCION DEL FERROCARRIL

Se estará a lo establecido en la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres, de 30 de julio de 1.987 y en el Real Decreto 1211/1.990, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres.

**CAPITULO 3.- NORMAS APLICABLES AL SUELO NO URBANIZABLE COMÚN
(SNU-2)**

**5.3.1.- RÉGIMEN ESPECIFICO DE LAS CONSTRUCCIONES DESTINADAS A
EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS**

1.- USOS PERMITIDOS

Únicamente se admitirá la tramitación de acuerdo con lo establecido en este artículo de construcciones destinadas al mejor uso agrícola (almacenes agrícolas individuales) o ganadero de los terrenos afectados. Las instalaciones en fincas destinadas al uso primordial de segunda residencia, recreo o esparcimiento, se tramitarán de acuerdo con lo establecido en el artículo **5.3.4.** del presente Capítulo.

2.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

La parcela mínima será de 5.000 m², justificándose mediante la presentación de escritura pública. En ningún caso se computará como superficie de parcela mínima, a efectos de construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, aquellos terrenos que tengan la consideración de monte de acuerdo con lo establecido en la Ley 2/92, Forestal de Andalucía. Tales terrenos sólo podrán ser considerados cuando las instalaciones propuestas posean vocación cinegética y/o forestal estricta.

Se deberá justificar en la memoria del proyecto la relación de la construcción con la explotación agrícola, manteniendo su condición de aislada, con retranqueos a los linderos no menores de 10 metros; esto con independencia del cumplimiento de las distancias a carreteras y caminos indicadas en el artículo **5.2.4.** del Capítulo 2 de este mismo Título.

La ocupación máxima por edificación se limita al 1% de la superficie de la parcela, limitándose la superficie construida a un máximo de 200 metros cuadrados.

La altura máxima de la edificación se limita a un máximo de 4,50 metros (una planta).

En el caso de implantación de cultivos bajo plástico (invernaderos), al objeto del mantenimiento y potenciación de la agricultura tradicional, no podrán ocupar una superficie superior al 50% de la parcela sobre la que se ubican, con un máximo absoluto de 10.000 metros cuadrados.

3.- CONSTRUCCIONES DE SUPERFICIE CONSTRUIDA SUPERIOR A 200 METROS CUADRADOS

En el caso de almacenes agrícolas y construcciones destinadas a la manipulación, confección y comercialización de los productos agrícolas propios de la explotación, de superficie construida superior a 200 metros cuadrados, pertenecientes a personas físicas o grupos colectivos de agricultores, constituidos legal y reglamentariamente en alguna de las formas de asociacionismo agrario (cooperativa, S.A.T., A.P.A., etc.), que reúnan grandes explotaciones agrícolas se regirán por las siguientes condiciones:

- a.- Se acreditará documentalmente la personalidad física o jurídica de la entidad asociativa, y se representará en planos el número, localización y superficie de las parcelas en explotación vinculadas.
- b.- La carga de tener agotada la edificabilidad se anotará en el título de propiedad y se inscribirá en el Registro de la Propiedad grabando sobre cada una de las fincas afectadas.
- c.- La superficie edificada máxima no sobrepasará el 1,00% de la superficie de las parcelas vinculadas y en cualquier caso deberá adaptarse al tipo y características de la explotación.
- d.- Considerando el previsible volumen de mercancía transportada y tratándose de vehículos lentos y pesados, se acompañará estudio de previsiones de tráfico y aparcamiento, resolviendo los enlaces con la red existente y las necesidades de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela.
- e.- Se acompañará asimismo justificación de las medidas adoptadas respecto del impacto visual, posición respecto de las perspectivas del paisaje, carreteras, atenuación mediante barreras vegetales y masas

arbóreas, etc., cumpliendo lo dispuesto en el artículo 5.1.4. del Capítulo 1 de este mismo Título; en todo caso se estará a lo establecido en la Ley 7/1.994 de Protección Ambiental.

- f.- La distancia mínima de la edificación a cualquier zona o polígono clasificado en las Normas como Urbano o Urbanizable, será de 500 metros. El edificio será exento y con retranqueos mínimos a linderos iguales o superiores a 10 metros, esto con independencia del cumplimiento de las distancias a carreteras y caminos indicadas en el artículo 5.2.4. del Capítulo 2 de este mismo Título.
- g.- Estarán situados junto a carreteras o caminos primarios asfaltados, de ancho y firme suficiente para el tráfico previsible, no pudiendo afectar a vías más débiles.

5.3.2.- RÉGIMEN ESPECIFICO DE LAS INSTALACIONES VINCULADAS A LA EJECUCIÓN, ENTRETENIMIENTO Y SERVICIO DE LAS OBRAS PUBLICAS

1.- USOS PERMITIDOS:

Se entenderán comprendidas en este artículo, las instalaciones necesarias para el suministro de energía, para el normal funcionamiento de la red telefónica, de radio, televisión, etc., instalaciones aeronáuticas, las instalaciones de apoyo y servicio a la circulación, gasolineras con los servicios complementarios de reparación de neumáticos, lavado, engrase y bar-cafetería vinculado, o instalaciones de urgencia junto a las carreteras, y controles de inspección técnica o similares.

No se admitirá la tramitación por este artículo de los restaurantes y hostales.

2.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

En base a las "Directrices sobre autorización de instalaciones de servicio a las obras públicas" de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, para las Instalaciones al Servicio de las Carreteras se establecen los siguientes parámetros:

- a.- Se deberá justificar en la memoria del proyecto, la necesidad de la superficie vinculada en relación con la construcción proyectada, estableciéndose una superficie mínima de parcela de 2.000 metros cuadrados y superficie máxima de parcela de 10.000 metros cuadrados.
- b.- Las construcciones tendrán la condición de aislada, con retranqueos a los linderos no menor de 10,00 metros, esto con independencia del cumplimiento de las distancias a carreteras y caminos indicadas en el artículo 5.2.4. del Capítulo 2 de este mismo Título.
- c.- La superficie máxima construida se limita a 2.000 metros cuadrados.
- d.- La ocupación máxima de la parcela por edificación e instalaciones se limita al 50% de la superficie de la parcela.
- e.- Se destinará a espacios verdes una superficie mínima equivalente al 20% de la superficie de la parcela.
- f.- Se destinará a aparcamiento de vehículos una superficie equivalente al 25-35% de la superficie de la parcela.
- g.- La altura máxima de las edificaciones e instalaciones se limita a 7,00 metros (dos plantas).

En todo caso se estará a lo establecido en la Ley 7/1.994 de Protección Ambiental

5.3.3.- RÉGIMEN ESPECIFICO DE LAS INSTALACIONES DE INTERÉS SOCIAL Y UTILIDAD PUBLICA

- 1.- Se considerarán instalaciones de interés social los equipamientos colectivos, promovidos por Organismos Públicos, que deben ubicarse necesariamente en este tipo de suelo, en razón a su propia esencia, o por la mejor situación respecto a la población a la que sirven.

- 2.-** Se considerarán de utilidad pública las instalaciones clasificadas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas, incluidas en los siguientes supuestos, para todas será obligatoria la redacción y tramitación de del Estudio de Impacto indicado en el artículo **5.1.4.** del Capítulo 1 del presente Título.
- a.-** Especial peligrosidad, a pesar de las necesarias medidas correctoras, que aconsejen su aislamiento respecto de otras actividades, incluso industriales. Tal es el caso de productos inflamables, gases, explosivos, de especial toxicidad, etc...
 - b.-** Aquellas instalaciones que por su especial insalubridad o nocividad requieran especiales condiciones de aislamiento; dentro de este grupo se incluyen aquellas construcciones destinadas a la producción comercial de animales o sus productos, con capacidad de alojamiento superior a 15 cabezas de bovinos, o 25 porcinos, o 25 de caprinos u ovinos, o 50 conejos, o 100 aves.
 - c.-** Especial vinculación a una actividad extractiva o minera que necesite almacenaje, clasificación o tratamiento a pie de cantera. Sin embargo, se deberán tener en cuenta para su autorización, las medidas correctoras para evitar la emisión de polvo en función de distancias a poblaciones, los vientos dominantes, etc...
 - e.-** Se autorizarán por este procedimiento las instalaciones de chatarrería, depósitos de vehículos, tratamiento de maderas y otras que necesiten grandes superficies de almacenaje al aire libre para su necesario funcionamiento.
 - f.-** Se autorizarán por este procedimiento, todas aquellas instalaciones, edificaciones y/o actividades, promovidas por la Administración Pública o Empresa Pública, que resuelvan un déficit dotacional existente, que solucionen un problema ligado con la defensa nacional, espacio aéreo, o que posibilite el uso y disfrute de la naturaleza, no estando sujetas estas instalaciones, edificaciones y/o actividades al requisito de parcela mínima, justificándose, en la memoria del proyecto correspondiente, la necesidad de parcela vinculada a la instalación proyectada.

- g.-** Se calificarán de Interés Social las intervenciones sobre los inmuebles protegidos a que se refiere el apartado 2 del artículo **6.7.4.** del Capítulo 7, Título VI de las presentes Normas, siempre que las intervenciones se adapten a lo indicado en el último apartado del referido artículo.

3.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Se deberá justificar en la memoria del proyecto la necesidad de la superficie de la parcela vinculada en relación con la construcción, estableciéndose una parcela mínima de 10.000 metros cuadrados, esto con la excepción señalada en el apartado anterior.

La edificación tendrá la condición de aislada, con retranqueos a los linderos no memores de 10 metros, esto con independencia del cumplimiento de las distancias a carreteras y caminos indicadas en el artículo **5.2.4.** del Capítulo 2 de este mismo Título.

Deberán resolver de forma efectiva la dotación de los servicios, de abastecimiento de agua, depuración de aguas residuales y suministro de energía eléctrica.

En el caso de edificaciones de utilidad pública promovidas directamente por las Administraciones o Instituciones Públicas, podrán admitirse edificaciones de alturas superiores a las especificadas en las Normas Generales de Edificación, siempre que se justifique la necesidad y la adecuación de la edificación, al lugar de la implantación y al uso solicitado.

5.3.4.- RÉGIMEN ESPECIFICO DE LAS VIVIENDAS FAMILIARES, NÚCLEO DE POBLACIÓN EN FORMACIÓN

Sólo se admitirá la construcción de viviendas unifamiliares vinculadas a explotaciones agrícolas o ganaderas, cumpliendo las condiciones para que no exista peligro de formación de núcleo de población, en base a lo establecido en este artículo y en las condiciones de tipología y diseño generales.

1.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

- Las dimensiones de la parcela, para que se permita la edificación de vivienda unifamiliar, deberá poseer una superficie superior a 1,00 Ha., con diámetro inscrito no inferior a 50 metros en regadío, y 3,00 Ha., con diámetro inscrito mínimo de 100 metros en secano.

- El conjunto de la edificación (vivienda y anejos) deberá cumplir los siguientes parámetros:

Superficie máxima construida:

-- 150 m²/Ha, con un límite de superficie edificada de 300 metros cuadrados.

Ocupación máxima:

-- REGADÍO: 1% de la superficie de la parcela

-- SECANO: 0,50% de la superficie de la parcela.

- Las distancias de la edificación a los linderos será igual o mayor a 10 metros, esto con independencia del cumplimiento de las distancias a carreteras y caminos indicadas en el artículo **5.2.4.** del Capítulo 2 de este mismo Título.

- En cumplimiento del apartado 6 del artículo **5.1.4.** del Capítulo 1 de este mismo Título, las viviendas que se autoricen, estarán situadas a una distancia, del límite del suelo clasificado como urbano o urbanizable, nunca inferior a 200 metros.

2.- CONDICIONES OBJETIVAS EN LAS QUE EXISTE PELIGRO DE FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN

A efectos de lo establecido en este artículo, se considera que se dan condiciones objetivas de posible formación de núcleo de población, cuando se actúa sobre el territorio cambiando el uso rústico por otro de características urbanas sin previo planeamiento urbanístico.

En concreto, éstas pueden darse por alguna de las siguientes causas:

- a.- Parcelación sistemática de los terrenos con fines ajenos a la agricultura, aún cuando la superficie de las parcelas sea superior a las establecidas en el punto 1 anterior.
- b.- Materialización sobre el terreno de trazados viarios propios de zonas urbanas o semiurbanas.
- c.- Construcción o existencia de redes de servicios ajenos al uso agrícola del suelo.
- d.- Construcción de edificaciones de carácter y tipología urbana.
- e.- Concentración en un área determinada de 150 metros de diámetro con centro en la edificación objeto del expediente, de edificaciones destinadas a viviendas en un número superior a cinco.
- f.- Alineación de edificaciones a lo largo de caminos o carreteras, con una separación entre ellas inferior a 100 metros.
- g.- En el caso de rehabilitación de viviendas existentes, erigidas con anterioridad a la aprobación inicial de las presentes Normas y una antigüedad superior a diez años; se podrá autorizar la ampliación de las mismas hasta un máximo de 15% de la superficie construida de la vivienda existente, sin superar, en ningún caso, una superficie construida tras la ampliación de 150 metros cuadrados destinados a viviendas, ni un máximo absoluto de 200 metros cuadrados construidos, computando la vivienda y las demás edificaciones existentes en el terreno; la edificación tendrá que ser aislada con las distancias a linderos indicadas en el apartado 1 anterior; si la parcela, sobre la que se sitúa la edificación, procede de segregación con mas de diez años de antigüedad y está debidamente inscrita, no estará sujeta a las condiciones de parcela mínima ni ocupación máxima, ni el resto de las condiciones objetivas en las que existe peligro de formación de núcleo de población y las de salvaguardia de los núcleos clasificados. La existencia, edad y características de los edificios existentes se justificará previamente mediante certificado técnico y acta notarial de presencia.

CAPITULO 4.- NORMAS PARA LA PROTECCIÓN DEL PAISAJE Y MEDIO AMBIENTE

5.4.1.- DETERMINACIONES GENERALES

La autorización de cualquier actividad, aunque sea provisional, no contemplada en estas Normas, pero que pudiera afectar a la flora, fauna, paisaje y demás elementos naturales, será decidida por el Ayuntamiento con subordinación a los objetivos en Suelo No Urbanizable, contemplados en el artículo **5.1.2.** del Capítulo 1 de este mismo Título. En cualquier caso, será de aplicación lo regulado en la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, así como los Reglamentos que la desarrollan; en la Ley 2/1992 de 15 de junio, Forestal de Andalucía y su Reglamento, y la Ley 3/1995, de 23 de marzo de Vías Pecuarias, con carácter previo a la autorización de aquellas actividades que estén sometidas a las referidas Leyes y Reglamentos.

A continuación se regulan las actividades que puedan incidir de manera más perniciosa en el medio ambiente.

5.4.2.- EXTRACCIÓN DE RECURSOS MINERALES Y TIERRAS

1.- Con independencia de las autorizaciones exigidas por su legislación específica y de las medidas de prevención ambiental establecidas en la Ley 7/1.994 de Protección Ambiental, las actividades extractivas que lleven aparejadas obras de construcción, modificación o ampliación de edificios e instalaciones de cualquier clase o la realización de movimientos de tierra, precisarán la autorización de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que se tramitará con carácter previo a la concesión de la licencia urbanística de acuerdo con el procedimiento del artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística. La solicitud deberá venir acompañada de la Declaración de Impacto Ambiental, Informe Ambiental y/o, en su caso, de la autorización ambiental específica emitida por la Consejería de Medio Ambiente relativo al **Plan de Restauración**, para restituir los terrenos a su condición natural, redactado de acuerdo con el Real Decreto 2994/1.982 de 15 de Octubre y Ley 7/1.994 de Protección Ambiental.

- 2.- Quedan exceptuadas de los requisitos de previa autorización de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo e informe de la Consejería de Medio Ambiente las extracciones ocasionales y de escasa importancia de recursos minerales, siempre que se lleven a cabo por el propietario del terreno para su uso exclusivo y no exijan la aplicación de técnicas mineras.

En todo caso será necesario la obtención de la licencia municipal cuando supongan la realización de obras o instalaciones de cualquier clase o lleven aparejado el movimiento de tierras, debiéndose indicar en la solicitud de dicha licencia las medidas que se tomarán al final de la exploración para restituir los terrenos a su condición natural.

Para los movimientos de tierra que comporten un volumen de material removido o a remover superior a 5.000 m³ o afectando a una superficie superior a 2.500 metros cuadrados se estará a lo establecido en el apartado 1 de este mismo artículo.

- 3.- En las solicitudes de licencias para la realización de extracciones de áridos que se desarrollen en cauces o zonas inundables deberán indicarse las medidas específicas que van a tomarse para prevenir posibles riesgos a personas, edificios, terrenos y bienes en todas clases situados a cotas inferiores y para restituir los terrenos a su estado natural una vez finalizada la explotación. Con la solicitud de la licencia se adjuntará Estudio de Impacto Ambiental que deberá ser informado favorablemente por la Consejería de Medio Ambiente, así como autorización del Organismo de Cuenca correspondiente.

En las solicitudes para estas actividades deberá justificarse que no van a producir acumulaciones de materiales en pendientes, barrancos o cauces que supongan un obstáculo al libre paso de las aguas y riesgos de arrastres de materiales y sustancias.

5.4.3.- ACTIVIDADES RECREATIVAS

- 1.- Las actividades de recreo activo, sin infraestructura, se permiten en todo el suelo no urbanizable.

La creación o ampliación de instalaciones deportivas y recreativas, Parques Rurales o Áreas de Adecuación Recreativa y campamentos y albergues juveniles o similares, serán objeto de autorización previa de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo siguiendo el trámite previsto en el artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, mediante la presentación de proyecto en el que se contemple el conjunto de la actuación, su incidencia en el medio y contenga la medida de prevención ambiental que le corresponda (Evaluación de Impacto Ambiental, Informe Ambiental y/o Calificación Ambiental) según se establece en la Ley 7/1.994 de Protección Ambiental.

- 2.- En los espacios protegidos se prohíben los club hípicas, parques acuáticos y en general, todas las actividades que requieran espacios libres y grandes superficies para su implantación, admitiéndose en el resto del Suelo No Urbanizable, para ello será necesario modificar la clasificación del suelo para el uso deseado, mediante la **Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias**, si así lo considera oportuno el Ayuntamiento de Huerca de Almería.
- 3.- La acampada libre no se permite, al no ser uso ambientalmente compatible, en todo el Suelo No Urbanizable del municipio. La práctica de Moto-Cross, Ciclo-Cross, etc., queda prohibida en los espacios protegidos, en el resto del Suelo No Urbanizable, se precisa autorización expresa del Ayuntamiento de Huerca de Almería.

Conjuntamente a la solicitud del preceptivo permiso municipal para las obras, se acompañará una memoria explicativa de las actividades a realizar, adjuntando compromiso de regenerar el espacio utilizado, restituyéndolo a su estado primitivo. Estos compromisos irán suscritos por el promotor de la actividad y quedarán garantizados mediante una fianza en cuantía suficiente para que el Ayuntamiento proceda a realizar los trabajos de regeneración subsidiariamente. Esta fianza se prestará al otorgamiento del permiso.

5.4.4.- ELEMENTOS PUBLICITARIOS

Se prohíben los elementos publicitarios en el ámbito del Suelo No Urbanizable Protegido, en el resto de los suelos, con independencia de legislaciones específicas que le sean de

aplicación, la preceptiva licencia se condicionará al respeto de las perspectivas visuales, con prohibición absoluta de barreras publicitarias.

5.4.5.- REPOBLACIÓN FORESTAL

Se permite y recomienda la repoblación forestal con especies autóctonas, para regenerar el ecosistema, en todo caso se estará a lo establecido en la Ley 7/1.994 de Protección Ambiental, y Ley 2/1.992 Forestal de Andalucía.

5.4.6.- INFRAESTRUCTURAS

La realización de obras para la instalación de infraestructuras de cualquier clase deberán sujetarse, además de a las disposiciones que le sean propias por razón de la materia, a las normas siguientes:

- 1.-** Durante la realización de las obras deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar la destrucción de la cubierta vegetal en las zonas adyacentes, debiéndose proceder a la terminación de las obras a la restauración del terreno mediante la plantación de especies fijadoras.

Asimismo asegurarán el drenaje de las cuencas vertientes en forma suficiente para la evacuación de las avenidas, cuyo período de retorno sea función de los daños previsibles.

- 2.-** La realización de obras de infraestructura deberá llevarse a cabo atendiendo, entre otros aspectos, a la minimización de los impactos ambientales. A tal efecto los proyectos de obras para la construcción de nuevos tendidos eléctricos, infraestructuras de abastecimiento y saneamiento de agua, instalaciones de tratamiento de residuos sólidos, carreteras y vías férreas, aeropuertos y helipuertos y cualesquiera otras infraestructuras análogas, deberán contener la medida de prevención ambiental que le corresponda (Evaluación de Impacto Ambiental, Informe Ambiental y/o Calificación Ambiental) según se establece en la Ley 7/1.994 de Protección Ambiental, sin la cual no podrá tramitarse la correspondiente licencia urbanística.

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO
MUNICIPAL DE HUERCAL DE ALMERIA - ALMERÍA

NORMAS URBANÍSTICAS

TOMO 2

MAYO DE 1.999

**TITULO VI.- NORMAS DE CONDICIONES GENERALES
DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN**

**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO
MUNICIPAL DE HUERCAL DE ALMERÍA - ALMERÍA**

**TÍTULO VI.- NORMAS DE CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN
Y URBANIZACIÓN**

CAPÍTULO 1.- INTRODUCCIÓN

6.1.1.- DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

- 1.- Estas Normas contienen prescripciones de carácter general sobre parcelación, edificación, uso, urbanización, estética y calidad del medio urbano, así como otras de carácter específico para las Zonas de Ordenanzas que son tratadas con precisión en el Título III. Las Normas Particulares, por principio, no podrán oponerse a estas generales.
- 2.- Al objeto de unificar la normativa urbanística municipal en el futuro, los Planes Parciales y Especiales que se redacten, no podrán contener, a no ser que específicamente se indique, normas particulares diferentes de las contempladas en estas Normas, debiendo respetar todos y cada uno de los parámetros.
- 3.- Las Normas Generales de Urbanización serán de obligado cumplimiento en Proyectos de Urbanización y en Proyectos Ordinarios de Obras, los cuales enlazarán correctamente con la urbanización existente o prevista, completándola con todos los elementos regulados por estas Normas y adecuando su reposición y mantenimiento al de urbanización municipal.
- 4.- Las Normas contenidas en el presente Título serán de obligado cumplimiento en las Áreas de Mantenimiento de la Ordenación a que se refiere el artículo **3.8.4.** del Capítulo 8, Título III de las presente Normas.

CAPITULO 2.- DEFINICIONES

6.2.1.- PARCELA

Es toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial y que sirve como unidad de referencia mínima o máxima, para albergar los usos posibles, según su destino.

- 1.- Son **parcelas rústicas** las que se adscriben a usos admisibles en Suelo No Urbanizable.
- 2.- Son **parcelas con destino urbano**, los lotes delimitados con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y edificación en unidades mínimas o máximas, que sirven además como marco de referencia para el parámetro de edificabilidad, en consecuencia, dicho parámetro se referirá a la totalidad de la parcela anterior a la nueva ordenación (**parcela bruta**) y los restantes parámetros de la edificación se referirán a la parcela resultante de la ordenación establecida por estas Normas o por los Planes que las desarrollen (**parcela neta**).

6.2.2.- SOLAR

- 1.- Tendrán consideración de solares las parcelas de suelo incluidas en la delimitación de suelo urbano, aptas para la edificación, que reúnan todos los siguientes requisitos:
 - a) Que tengan un acceso rodado con calzada pavimentada y encintado de acera, que dispongan como mínimo de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica. Todo ello con los mínimos que estas Normas establecen.
 - b) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.
- 2.- No tendrán la consideración de solares aquellas parcelas que, aún cumpliendo los anteriores requisitos, estuviesen situadas en zonas que deban ser objeto de planeamiento posterior (Plan Especial, Estudio de Detalle o Proyecto de Urbanización), porque así lo determinan estas Normas.

6.2.3.- PARCELA MÍNIMA

Es la establecida por el planeamiento en base a las características de ordenación y tipología edificatorias previstas para una determinada zona, por considerar que las unidades que no reúnan las condiciones de forma o superficie marcadas como mínimas, conducirían a soluciones urbanísticas inadecuadas.

De acuerdo con el artículo 258.1 de la Ley del Suelo las parcelas mínimas serán indivisibles, cualidad que obligatoriamente debe reflejarse en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

No podrán realizarse parcelaciones o reparcelaciones que contengan parcelas inferiores a la mínima, o que linden con tales sin incluirlas. **Las parcelas con superficie inferior al doble de la mínima también serán indivisibles.**

Las parcelas urbanas, debidamente inscritas, con superficies inferiores a la mínima, existentes con anterioridad a la aprobación inicial de estas Normas, y situadas entre edificios o en parcelaciones consolidadas, serán edificables, no siéndoles de aplicación el apartado referido a PARCELACIÓN contenido en las Ordenanzas particulares de cada zona.

6.2.4.- LINDEROS

Son las líneas perimetrales que delimitan las parcelas o terrenos, separando unos de otros.

MEDIANERÍA, es el lienzo vertical de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

6.2.5.- ALINEACIONES

1.- Se distinguen los siguientes tipos de alineaciones:

a) **ALINEACIÓN ACTUAL**

Es la existente antes de la ordenación, puede ser coincidente o no con la Alineación Oficial.

b) ALINEACIÓN OFICIAL

Es la determinación gráfica contenida en los Planos de Alineaciones de las Normas o en el planeamiento que las desarrollan, que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas; puede coincidir o no con la Alineación Actual.

c) ALINEACIÓN O LÍNEA DE LA EDIFICACIÓN

La Alineación o Línea de la Edificación es la intersección del plano de fachada con el terreno, en concepto coincide con la denominación LÍNEA DE FACHADA.

d) ALINEACIÓN O LÍNEA DEL CERRAMIENTO

Marca la posición en que deben colocarse los elementos de cerramiento o vallado de la propiedad respecto del espacio público. Normalmente coincidirá con la de calle (Alineación Oficial) y linderos.

- 2.-** Las parcelas existentes, edificadas con anterioridad a la aprobación inicial de estas Normas, cuyo acceso exclusivo sea a través de callejones o servidumbres, no reconocidas como viario público en las Normas, pero suficientemente consolidadas en el interior de la manzana, podrán ser objeto de obras de ampliación, reforma o sustitución de la edificación existente, con sujeción a la zona de ordenanza en que se encuentren.
- 3.-** No tendrán consideración de calle, a los efectos de estas Normas de Edificación, los callejones traseros de servidumbres de servicios y acceso a parcelas que actualmente cuentan con acceso en fachada principal.

6.2.6.- RASANTES

Se entiende por rasante la línea que determina el perfil de un terreno o vía, referido a un plano horizontal.

Se distinguen las siguientes clases de rasantes:

a) RASANTE OFICIAL

Será la determinada en estas Normas o en las figuras de planeamiento que las desarrollen.

La Rasante Oficial se corresponde con el perfil longitud de los viales a los bordillos de las aceras y en su defecto al eje de los viales.

c) RASANTE NATURAL DEL TERRENO

Es la correspondiente al perfil natural del terreno, anterior a cualquier ordenación propuesta y/o ejecutar las obras de urbanización.

6.2.7.- ANCHO DE CALLE

A efectos de la contabilización de parámetros, se define como ancho de calle en un tramo comprendido entre dos calles transversales, la anchura media de esa calle en el tramo considerado. El ancho de calle se refiere al espacio realmente afectado al uso público como calle (espacio de acceso rodado más aceras) y en su defecto, el que en virtud del correspondiente planeamiento se afecte, ceda o urbanice a tal efecto, con sujeción a las Normas de Urbanización.

Únicamente los viales urbanizados, o aquellos para los que se asegure la urbanización simultánea a la edificación, servirán de parámetro regulador.

6.2.8.- RETRANQUEO

Es el valor, medido en metros, de la distancia a que debe situarse la línea de edificación respecto a la Alineación Oficial. El retranqueo puede ser una separación fija, cuando se desea obtener una posición homogénea de los planos de fachada de las edificaciones a lo largo de una vía, o tener el carácter de separación mínima. Asimismo podrá ser para todo el plano de fachada, o sólo para algunas plantas. La franja de retranqueo, con independencia de su dominio, no podrá ser ocupada por los particulares, con construcciones de uso privado situadas por encima de la rasante Oficial.

El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente a la Alineación Oficial.

SEPARACIÓN A LINDEROS, es la distancia horizontal entre el plano o línea de fachada y el lindero correspondiente; se medirá perpendicularmente al lindero correspondiente. En las franjas de Separación a Linderos no se admite ningún tipo de edificación sobre rasante.

6.2.9.- POSICIÓN DE LAS PLANTAS BAJO RASANTE

Se estará a lo establecido en las NORMAS PARTICULARES DE ZONA contenidas en el Título III, Capítulos 2 a 8, ambos inclusive.

Estas plantas bajo rasante, no computarán a efectos de edificabilidad, aunque sí como superficie construida.

6.2.10.- FONDO EDIFICABLE MÁXIMO

Es la dimensión máxima en metros, medida perpendicularmente a la alineación oficial de fachada en cada punto de la misma, que establece la profundidad máxima que puede ser ocupada por la edificación.

El parámetro fondo edificable puede establecerse mediante dos procedimientos:

- a) Directamente como valor fijo expresado en metros, o gráficamente, estableciendo alineación interior de manzana.
- b) Indirectamente, fijando un valor de retranqueo al lindero posterior de la parcela.

6.2.11.-OCUPACIÓN

Es la relación máxima, expresada en términos porcentuales, entre la superficie que puede ser ocupada por la edificación y la superficie total de la parcela o terreno resultante de la ordenación (parcela neta). Si se expresa en metros cuadrados se llama Superficie Ocupable.

La acción conjunta de ocupación y retranqueo, determina el derecho urbanístico en cuanto a superficie que la edificación puede ocupar en planta.

6.2.12.- ESPACIO LIBRE PRIVADO

- 1.- Son espacios libres de parcela o manzana, los terrenos no ocupables por edificación, en aplicación de las reglas de ocupación máxima, y/o de salubridad e higiene. Si son interiores se denominan patios de parcela o manzana.

También son espacios libre privados los expresamente grafiados así en la documentación gráfica de las presentes Normas, que se corresponden, en general, con huertos familiares actualmente en producción, para los que se prevé el mantenimiento del aprovechamiento agrícola.

- 2.- Los espacios libres privados no podrán ser objeto de aprovechamiento distinto al de espacio libre, jardín, huertos familiares o instalaciones deportivas descubiertas, salvo lo dispuesto en el artículo **6.2.13.** siguiente.

- 3.- Todo proyecto de obras contendrá el diseño de los espacios libres de parcela o manzana de que se trate, buscando la composición con lo edificado (sobre todo en planta baja) y contendrá el tratamiento adecuado al uso que dicho proyecto le asigne comprendiendo en su caso:

- Pavimentación.
- Jardinería y arbolado.
- Mobiliario urbano (banco, papeleras, etc..).
- Alumbrado y red de riego.
- Elementos deportivos y de recreo (piscinas, aparatos de juegos, pistas deportivas, etc..).
- Cerramiento si no es de uso público.

- 4.- Es compatible el dominio y mantenimiento privados del espacio libre con el uso público del mismo.

- 5.- Si el espacio libre se incorpora al viario público con igual función que éste, deberá tratarse como tal viario y cederse al dominio público.

6.2.13.- PLAZAS Y JARDINES INTERIORES DE MANZANA

En las plazas y jardines de manzana, sean de dominio público o privado, se podrán permitir construcciones subterráneas con destino a aparcamiento, con cubierta que permita su ajardinamiento e instalación de juegos infantiles,

observándose obligatoria y simultáneamente la conservación de especies arbóreas existentes, recurriendo al trasplante o sustitución por especies del mismo porte si fuese absolutamente imprescindible la eliminación de las existentes. En todo caso quedará al menos el 15% de la superficie del espacio libre sin ocupar, distribuido de tal forma que permita un tratamiento de arbolado con raíces profundas.

Los pasajes que se señalen para el acceso a las plazas y jardines interiores, ocuparán todo el alto de la planta baja, con un ancho mínimo igual o superior a: 3 metros, o 1/4 del fondo edificado.

6.2.14.- EDIFICABILIDAD

Es el parámetro que define la cuantía de la edificación que las Normas o Planes que las desarrollen, atribuyen a una parcela o terreno, configurando el valor de su derecho a edificar.

1.- A efectos de aprovechamiento, las Normas contemplan las siguientes edificabilidades:

a) EDIFICABILIDAD TIPO (APROVECHAMIENTO TIPO)
Es el parámetro al que tienen derecho las parcelas edificables. Constituye además el valor de la edificabilidad a efectos reparcelatorios. Su cálculo se hará sobre el total de la unidad predial, previa a la nueva ordenación que se pretende (parcela bruta).

b) EDIFICABILIDAD MÁXIMA
Es la máxima permitida a través de la aplicación de las condiciones de volumen (alturas, número de plantas, retranqueos y ocupación) de cada zona en particular. En Suelo Urbano Consolidado (aquel no incluido en el ámbito de Unidades de Ejecución), la EDIFICABILIDAD MAXIMA coincide con la EDIFICABILIDAD TIPO.

2.- En función de la superficie del terreno que se utilice para el cálculo, las Normas distinguen dos clases:

a) EDIFICABILIDAD BRUTA O GLOBAL
Es el índice que expresa en metros cuadrados de superficie edificable sobre metros cuadrados totales

de superficie del Sector, Unidad o Polígono, incluidos viales y suelos de cesión obligatoria.

b) EDIFICABILIDAD NETA

Es el índice que expresa en metros cuadrados de superficie de techo edificable, sobre metros cuadrados de superficie neta del suelo edificable, entendiéndose por tal la superficie total de parcela edificable, una vez deducidos de la superficie total los viales y suelos de cesión obligatoria en el ámbito de Sectores, Unidades o Polígonos.

3.- Quedan excluidas del concepto de edificabilidad las plantas sótano, tal como se definen en el artículo **6.2.25.** de este mismo Capítulo.

4.- ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD es el valor expresado en m²/m², que relaciona la superficie edificable y la superficie bruta o neta de un terreno, según caso.

6.2.15.- SUPERFICIE EDIFICADA O SUPERFICIE CONSTRUIDA

Se define como la comprendida entre los límites exteriores de la edificación en cada planta, siendo la total, la suma de todas las plantas, incluyendo sótanos.

1.- Salvo indicación expresa en la normativa de cada zona de ordenanza, quedan incluidos en el cómputo de la superficie edificada:

a) Todas las plantas transitables del edificio, con independencia del uso a que se destinen y de su posición, incluyendo las plantas bajo cubierta.

b) Los espacios ocupados por elementos estructurales o sistemas de instalaciones del edificio que sean transitables.

c) Las terrazas, balcones y cuerpos volados, computarán de acuerdo con el siguiente criterio:

-- Los espacios cubiertos por forjado y cerrados lateralmente por tres o más lados, computarán al 100%.

-- Los espacios cubiertos por forjado y cerrados

lateralmente por menos de tres lados, computarán al 50%.

- d) Las construcciones secundarias sobre espacio libre de parcela, siempre que de la disposición de sus cerramientos y cubierta, y de los materiales y sistema constructivo empleado, pueda deducirse que se está consolidando volumen cerrado y de carácter permanente.

2.- Quedan excluidos del cómputo de la superficie edificada:

- a) Los espacios cubiertos con materiales traslúcidos y contruidos con estructura ligera y desmontable, y los patios interiores cubiertos con materiales traslúcidos sobre elementos ligeros y desmontables.
- b) Los soportales, pasajes y plantas diáfanas porticadas de acceso y comunicación entre espacios libres públicos; estos elementos, en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior, que suponga rebasar la superficie edificable. Tendrán tratamiento adecuado al uso público.
- c) Los elementos ornamentales de jardín, pérgolas, etc..., o de remates de cubierta, siempre que sean abiertos, o carezcan de posibilidad de utilización como espacio cerrado.
- d) Las superficies interiores a la edificación, cerrada o no, de altura libre interior menor de 1,80 metros.
- e) Los espacios descubiertos y abiertos de retranqueo de la planta ático, comprendidos entre las dos alineaciones de fachada.

6.2.16.- SUPERFICIE ÚTIL

Se entiende por superficie útil de un local o vivienda, la comprendida en el interior de los límites marcados por los muros, tabiques, o elementos de cerramiento y división que la conformen.

La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados. Caso de no estar definido previamente el material de acabado de los paños verticales, se

deducirá del valor de la distancia entre caras interiores opuestas, 2 centímetros, en concepto de guarnecidos y remates.

El cómputo de la superficie útil se realizará de acuerdo con el siguiente criterio:

- Los espacios cubiertos por forjado y cerrados lateralmente por más de tres lados, computarán al 100%.
- Los espacios cubiertos por forjado y cerrados lateralmente por tres o menos lados, computarán al 50%.

6.2.17.- ADAPTACIÓN TOPOGRÁFICA Y MOVIMIENTOS DE TIERRAS

Los terrenos con pendiente por encima del 100% se considerarán no edificables.

En los casos de edificación aislada o retranqueada, en que sea imprescindible la nivelación del suelo en terrazas, se dispondrá de forma que cumpla las condiciones siguientes:

- a)** Las plataformas de nivelación situadas en los linderos de la parcela no se podrán situar a más de 1,50 metros por encima o a más de 2,00 metros por debajo de la cota natural del terreno en el lindero.
- b)** Las plataformas de nivelación en el interior de la parcela se habrán de disponer de forma que no sobrepasen el talud ideal de pendiente 30%, trazado desde las cotas posibles de los linderos. Los muros de nivelación y contención de tierras interiores, no podrán pasar, en la parte vista, de una altura de 2,50 metros.

Los Planes, Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización y Proyectos de Edificación, podrán establecer parámetros diferentes de los señalados en este artículo, demostrando su necesidad y su mejor integración en el ambiente, y justificando técnicamente la estabilidad de los taludes; no obstante lo anterior, los taludes y desmontes no deberán superar una altura máxima de 4,50 metros, medidos en mas o menos (según caso) desde la rasante natural del terreno.

6.2.18.- ALTURA MÁXIMA Y NUMERO MÁXIMO DE PLANTAS

La altura que estas Normas establecen para al edificación, tienen el carácter de máximo, no de valor fijo. Consecuentemente, podrán construirse edificios de altura inferior a la marcada, con las limitaciones del artículo siguiente. Cuando se establezca como parámetro el número máximo de plantas, deberá respetarse conjuntamente con la altura máxima.

Tanto las normas particulares, como el planeamiento que desarrolle estas Normas pueden establecer alturas obligatorias.

6.2.19.- ALTURA MÍNIMA Y NUMERO MÍNIMO DE PLANTAS

Toda edificación está obligada a ocultar paños medianeros hasta alcanzar su altura máxima, así si el edificio colindante posee una altura superior, en una planta o más, a la máxima de la zona, esta altura máxima (la de zona) será obligatoria para la nueva edificación. Asimismo, se tenderá a igualar con las cornisas de las fachadas colindantes en $\pm 1,00$ metros.

6.2.20.- MEDICIÓN DE LA ALTURA Y DEL NUMERO DE PLANTAS

1.- Cuando la edificación esté alineada a vial, se seguirán las siguientes reglas:

- a) La altura se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la Alineación Oficial exterior de fachada en cada solar y desde la Rasante Oficial de acera, hasta el plano inferior del forjado de la última planta.
- b) En el caso de calles con pendiente, se dividirá la fachada en módulos de anchura variable debiendo cumplir cada uno las condiciones de planta baja y sin superar en ningún punto de la fachada el número máximo de plantas.
- c) La altura máxima en metros en calles con pendiente, se medirá según el siguiente criterio:
 - c.1 Si la diferencia de cota entre las rasantes en los extremos de la fachada es igual o menor de 150 centímetros, la altura se medirá en el

punto medio de la fachada, desde la rasante oficial en ese punto hasta la cara inferior del forjado de la última planta.

c.2 Si la diferencia de cota entre las rasantes en los extremos de la fachada es superior a 150 centímetros, se dividirá la fachada en los tramos que sean necesarios para que, en cada uno de ellos, sea aplicable la regla del apartado "**b**" anterior.

- d)** El número de plantas se contabilizará incluyendo la planta baja.
 - e)** En parcelas comprendidas en manzanas con fachadas opuestas a calles con distinta rasante, la altura de la edificación 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 mas baja y por una planta más que la máxima permitida en la calle más alta, no superándose en la calle mas alta la altura máxima permitida. Igual criterio se aplicará en el caso de manzanas lindantes con Espacios Libres Públicos o en el límite del Suelo Urbano, tomando la rasante del Espacio Libre o la natural del terreno como rasante superior o inferior según sea el caso.
 - f)** En el caso de edificación escalonada, computarán a efectos de edificabilidad todas las plantas, incluidos los fondos excavados en el terreno; solamente se exceptúan de dicho computo los sótanos y semisótanos que cumplan en su conjunto con las condiciones indicadas en el artículo **6.2.25.** de este Capítulo.
- 2.-** En los casos de edificación aislada, la altura máxima y numero máximo de plantas se determinarán siguiendo los siguientes criterios:
- a)** La cota de referencia será la cota de pavimento de la planta baja, la cual se situará de forma que en ningún punto de su pavimento se supere una altura de 1,50 metros (150 centímetros) respecto a la a la cota natural del terreno.

La altura en metros se medirá, desde la rasante del

terreno definitivo, en el punto medio de cada una de las fachadas de la edificación.

- 3.- Cuando en una manzana, un mismo solar o toda la manzana tuviese frentes opuestos de fachada a dos calles de distintas rasantes oficiales, o de distintas alturas máximas autorizadas, si una vez aplicado el fondo máximo edificable en cada fachada se superponen, la alineación interior de fachada del edificio más alto se retranqueará un mínimo de 3 metros sobre su solar (llegando como máximo hasta el eje longitudinal medio de la manzana) a partir de la primera planta que sobrepase la altura máxima del edificio más bajo abriendo huecos sobre su solar.

6.2.21.- CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA

Con independencia de lo establecido en las Ordenanzas particulares de cada zona, se admiten con carácter general las siguientes construcciones por encima de la altura máxima:

- 1.- La vertiente del tejado, que no podrá rebasar el plano de 35 grados desde el borde del alero o del arranque.
- 2.- Los antepechos o remates ornamentales, de protección y coronación de cubiertas planas o inclinadas, siempre que no rebasen una altura máxima de 1,20 m., no admitiéndose ningún elemento ni ornamental ni constructivo por encima de esta altura.
- 3.- Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos.
- 4.- Los elementos de captación de energía solar, cuya instalación deberá integrarse en el diseño de la edificación.
- 5.- Los remates de cajas de escaleras, patios, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar un máximo de 2,90 metros de altura y siempre tratándose los cuerpos de obra como fachadas y las instalaciones como elementos de diseño que armonicen con el edificio. Los remates de caja de escalera sobre la altura máxima no se situarán en fachada de la edificación, debiendo estar retranqueados de la misma una distancia mínima de 3.00 metros.

6.2.22.- PROFUNDIDAD DE LA ALTURA MÁXIMA Y DEL NUMERO MÁXIMO DE PLANTAS

La altura máxima y número de plantas máximo regirán para la profundidad edificable, con un máximo hasta el eje longitudinal medio de la manzana, para esa alineación.

En solares en esquina, la profundidad máxima sobre la alineación oficial exterior, en que se conserva la altura máxima de una edificación, será igual o menor del doble del ancho de calle menor, no superándose en ningún caso el fondo máximo edificable.

6.2.23.- ALTURA LIBRE INTERIOR

La altura libre interior de una planta, se define como la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del techo acabado de la misma planta.

6.2.24.- DEFINICIÓN DE PLANTA BAJA

En el sistema de Ordenación a Vial, se define como Planta Baja, aquella cuyo pavimento terminado está situado entre 1,50 metros por debajo o por encima de la rasante oficial de la acera en la fachada considerada.

En el caso de Edificación aislada se estará a lo estipulado en el apartado 2 del artículo **6.2.20** de este mismo capítulo.

Las entreplantas computarán, en cualquier caso, a efectos de edificabilidad y número de plantas como una planta más.

En el caso de parcelas que den fachada a dos viales opuestos de diferente cota, la cota de la Planta Baja se referirá a cada frente, como si se tratase de diferentes parcelas cuya profundidad fuese la mitad de la manzana, o el fondo máximo edificable, según los casos.

La altura exterior máxima de la Planta Baja, medida desde la acera o desde el terreno según las Ordenanzas que le sean de aplicación, hasta la cara inferior del forjado de techo de la planta, será de 4,50 metros, salvo los usos públicos o colectivos y los industriales que, justificadamente, necesiten

alturas mayores.

6.2.25.- PLANTA SÓTANO

Es aquella planta situada por debajo de la Planta Baja, según se define en el artículo anterior, tenga o no aberturas, a causa de los desniveles, en cualquiera de los frentes de la edificación.

En el caso en que el pavimento terminado sobre el forjado del techo sobresalga una altura superior a 1,50 metros por encima de la rasante de la acera o terreno, según las Ordenanzas de aplicación, tendrá la consideración de Planta Baja.

La superficie de la Planta Sótano, así definida, siempre que su uso sea para aparcamiento de vehículos o dependencias propias del edificio (cuartos de calderas, cuartos de basura, carboneras-leñeras, etc..), no computará a efectos de edificabilidad ni de número de plantas, pero sí como superficie edificada o construida.

El plano del pavimento, en cualquier punto del sótano más profundo, se situará a una profundidad máxima de 5,50 metros medidos desde la rasante de la acera (en alineación a vial), o desde la rasante natural del terreno (en edificación aislada).

Por debajo de la primera planta de sótano, solamente se admiten plantas destinadas a aparcamiento o almacén.

Además de los usos indicados, en la Primera Planta de Sótano, siempre que la cota de su pavimento se sitúe como máximo a 2,50 metros bajo la rasante de acera o terreno, se admiten los usos de taller artesanal y local de pública concurrencia.

La altura libre interior mínima de las Plantas Sótano, será como mínimo de 2,20 metros (a la cara inferior del forjado o de las instalaciones descolgadas o estructura horizontal, caso de que existieran) para el uso de aparcamiento o almacenaje y 2,50 en los demás casos.

6.2.26.- PLANTA PISO

Es aquella cuyo plano de suelo está situado por encima del forjado de techo de la Planta Baja.

La altura interior de las plantas piso será de 2,50 metros, como mínimo, y de 3,00 metros como máximo, salvo los usos públicos o colectivos y los industriales que, justificadamente, necesiten alturas mayores y lo especificado en las Ordenanzas Particulares de Zona.

CAPITULO 3.- CONDICIONES ESTÉTICAS Y AMBIENTALES

6.3.1.- DEFINICIÓN

Corresponde a las Normas Subsidiarias la reglamentación, entre otras de las características estéticas de la edificación y su entorno.

A diferencia de lo que sucede con la reglamentación de uso, volumen, etc., la presente normativa carece de parámetros, en consecuencia, siempre que existan dudas acerca de posibles interpretaciones diferentes, prevalecerá la que, a juicio del Ayuntamiento, responda más fielmente a los objetivos enunciados más adelante.

6.3.2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las presentes Normas serán de aplicación a todas las obras de edificaciones e instalaciones de nueva planta y en las de reforma, ampliación, etc., siempre que afecten a fachadas o espacios visibles desde la vía pública, o espacio abierto.

6.3.3.- OBJETIVOS

Las presentes condiciones estéticas y ambientales tienen por objeto:

- 1.- Elevar el nivel de la calidad del diseño arquitectónico y urbano del municipio, de forma que toda nueva actuación sirva para mejorar y recalificar su entorno inmediato.
- 2.- No obligar a adoptar ninguna tipología ni "estilo" tradicional concretos, pero sí adecuar la edificación a la trama urbana que la sostiene, distinguiendo edificios en la zona centro de aquellos a situar en la periferia.

6.3.4.- CONDICIONES GENERALES

El fomento y defensa de la imagen urbana, así como de los entornos rurales, corresponde en primer lugar al Ayuntamiento, por tanto, cualquier actuación que entre en esos campos, deberá ajustarse al criterio municipal, de acuerdo con los artículos 138 y 246 de la Ley del Suelo y con independencia de lo que

dispone la legislación sobre patrimonio en sus ámbitos competenciales.

Consiguientemente, el Ayuntamiento podrá condicionar, por motivos estéticos, cualquier actuación que resulte inconveniente o lesiva para la imagen y funciones urbana y rural. Las condiciones podrán referirse a la aplicación de parámetros de altura o fondos máximos, a la solución de fachadas, cubiertas, ritmo de huecos, materiales empleados y texturas, barreras vegetales y, en general, a cualquiera de los aspectos contemplados en esta normativa. Todo ello con arreglo a lo dispuesto en el artículo 246 de la Ley del Suelo.

6.3.5.- CONSIDERACIÓN DEL ENTORNO

De acuerdo con el artículo 138 de la Ley del Suelo, en las áreas consolidadas, las nuevas construcciones deberán responder en su composición y diseño a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse. Ello comporta un conocimiento de los elementos del entorno que justifiquen la decisión de integrar o singularizar la nueva edificación. A tal fin se pondrá especial cuidado en componer sistemas de cubiertas, cornisas, niveles de forjados, dimensiones de huecos y macizos, remates, detalles constructivos, etc..

La obra nueva deberá proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones vecinas, su relación con los espacios públicos, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

6.3.6.- FACHADAS

Tendrá la consideración de fachada todo paramento exterior que pueda ser visible desde espacios públicos. Se exceptúan únicamente las partes medianeras que puedan quedar ocultas al edificar el colindante.

Cuando una edificación se encuentre próxima a un edificio singular, deberá reforzar su integración en el entorno. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporciones de huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán justificarse en función de las características tipológicas del entorno.

En los edificios de nueva construcción la planta baja deberá componer sus huecos en dimensión y materiales con los del resto de la fachada. Los cerramientos deberán ser homogéneos, debiendo prevalecer la unidad del edificio sobre la diversidad de usos en esta planta.

Los planos de fachada del proyecto de edificación, contendrán todos los elementos visibles (instalaciones, etc.,) de forma que no serán esquemas, sino dibujos completos.

Los huecos de fachada estarán separados como mínimo 0,60 metros de las fincas contiguas a partir de la primera planta.

6.3.7.- MATERIALES

Salvo por razones de seguridad, no se prohíbe ningún tipo de material, no obstante, con el fin de evitar el uso desordenado o inadecuado de materiales, se establece la siguiente regulación:

- 1.- Las fachadas, cuando no se ejecuten de ladrillo visto o prefabricadas, se revestirán con enfoscado fratasado fino y se pintarán en color claro o se enfoscarán con mortero monocapa con o sin árido y de color claro.
- 2.- Las barandillas no serán macizas o continuas, para expresar la autonomía del plano de la fachada, empleándose los materiales característicos y tradicionales de la zona.
- 3.- No se autorizará el revestimiento de fachadas por encima de la planta baja con placas de piedra, mármol o similares, que por sus características, peso y forma de colocación puedan suponer un riesgo físico para las personas en caso de desprendimiento fortuito de una de ellas; asimismo se impedirá la utilización de piezas de los mismos materiales en cornisas, impostas, poyetes y similares, siempre que su diseño y colocación no garanticen la ausencia total de riesgo para los viandantes en caso de su accidental desprendimiento.

6.3.8.- MODIFICACIÓN DE FACHADAS

Podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente, de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico.

La modificación de fachadas en planta baja, requerirá la toma en consideración y adecuación al conjunto del edificio, tanto en lo que atañe a diseño, como en materiales y solución constructiva.

6.3.9.- VUELOS Y SALIENTES

Todos los vuelos y salientes tienen un carácter ornamental y no constituyen, por tanto, un derecho de propiedad sino una concesión, en particular cuando recaigan sobre espacios públicos, del Ayuntamiento.

Con independencia de las condiciones particulares de cada zona de ordenanza, cuando los vuelos recaigan sobre la vía pública serán abiertos, admitiéndose los miradores cerrados con carpintería y cerrajería; las dimensiones máximas del suelo serán:

- 1.- En calles de anchura igual o inferior a 6,00 metros, el vuelo máximo se limita a 30 centímetros de saliente.
- 2.- En calles de anchura superior a 6,00 metros, el vuelo máximo se limita a 1/10 del ancho de la calle y un máximo absoluto de 0,75 metros.

Cuando los vuelos recaigan sobre zonas de retranqueo obligatorio de las edificaciones, la dimensión máxima del vuelo se limita a 0,75 metros.

En ningún caso podrán existir vuelos ni salientes de fachada a menos de 3,00 metros de altura, desde la rasante de acera que tenga más de 5 centímetros (zócalos, remates, etc.); asimismo, el vuelo sobre la vía pública deberá retranquearse un mínimo de 30 centímetros de la vertical del bordillo de la acera.

Los vuelos quedarán separados de las fincas contiguas una distancia no menor de la del saliente, con un mínimo de 0,60 metros.

El canto máximo de la losa de los balcones y terrazas se establece en 30 centímetros, debiendo escalonarse su perímetro hasta obtener en sus frentes un canto máximo de 15 centímetros.

6.3.10.- MEDIANERÍAS O PARAMENTOS AL DESCUBIERTO

Todos los paramentos de esa naturaleza deberán tratarse de forma que sus aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas utilizando los mismos materiales y tratamiento que la fachada principal.

Las medianerías que por cambio de uso o calificación de la parcela colindante, quedasen al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada a vía pública, deberán ser tratadas como fachadas, abriendo huecos, balcones, empleando materiales decorativos adecuados, etc., dentro de los plazos que el Ayuntamiento estableciera, según la importancia de tales medianerías en la imagen urbana.

6.3.11.- CERRAMIENTOS

Los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados que den a vía pública o espacios libres, serán diáfanos o con vegetación, pudiendo llevar como máximo un murete de fábrica no superior a 1,00 metros de altura, con pilares, postes o machones en su caso de hasta 2,50 metros, medidos desde la rasante correspondiente, y entre ellos, celosía o elemento transparente; en el caso de cerramiento en calles en pendiente, este se escalonará de forma que el murete de fábrica no supere en ningún punto una altura, medida desde la rasante, de 1,50 metros, y los pilares, poste o machones podrán llegar hasta una altura máxima de 3,00 metros, medidos desde la rasante oficial de la calle.

Los cerramientos de linderos privados, cumplirán, hasta una distancia mínima de 2,00 metros a contar desde el lindero a vía pública, las condiciones del apartado anterior; a partir de dicha distancia, podrá ser macizo y tener una altura máxima de 3,00 metros.

En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos punzantes o cortantes, que puedan causar lesiones a personas o animales.

Los solares se vallarán con obra de fábrica de una altura comprendida entre 2,20 metros y 3,00 metros, adaptándose el perímetro de la valla a las alineaciones aprobadas por el Ayuntamiento.

Únicamente se permitirán cerramientos permanentes sin limitación de altura, en instalaciones de la Defensa Nacional y en aquellas edificaciones que alberguen actividades para cuya existencia fuese imprescindible el cerramiento (Conventos de Clausura, ..), en estos casos el cerramiento será una fachada más.

6.3.12.- PROTECCIÓN DEL ARBOLADO

El arbolado existente, sea de la clase que fuere, deberá conservarse, cuidarse y protegerse de las plagas y deterioros que pudiesen acarrear su destrucción parcial o total. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en planos topográficos que se aporten.

La necesaria sustitución del arbolado existente, (cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes), será a cargo del responsable de la pérdida. Será sustituido, a ser posible, por especies iguales a las antiguas, u otras similares y siempre del mismo porte.

6.3.13.- INSTALACIONES VISTAS

Las instalaciones de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos, vahos, etc., deberán incluirse en los proyectos correspondientes, tanto en edificaciones de nueva planta, como en obras de reforma o adaptación, a fin de demostrar su integración en el diseño del edificio.

En ningún caso se permitirán molestias por goteo, ruidos o impulsiones de aires y vahos a menos de 3,00 metros de altura que puedan afectar a la vía pública.

Las instalaciones que deban ir vistas (antenas de TV, colectivas, extracciones de humos y vahos tipo "Shunt", etc.,) aparecerán en los planos de proyecto.

6.3.14.- EDIFICIOS SINGULARES

1.- Constituyen este tipo de edificios los que por su posición en la trama urbana, o por su uso, merecen un tratamiento de excepción, aunque en el proyecto de un edificio singular se puede optar por su integración en el entorno sin destacar, o hacerlo parcialmente. En principio son edificios singulares los siguientes:

- a) Los de uso público o colectivo, en parcelas cuya superficie sea superior a 500 m² o destaque claramente de las del entorno.
- b) Los situados en esquinas y ejes de perspectiva de vías principales, que el Ayuntamiento estime procedentes.
- c) Los que comprendan manzanas completas o estén situados en parcelas superiores a 2.000 metros cuadrados y por su posición en la trama urbana puedan constituirse en hitos.

2.- Condiciones de los edificios singulares:

- a) En los casos contemplados en los apartados "b" y "c" anteriores, se tramitará Estudio de Detalle para la ordenación de los volúmenes edificados y espacios libres del terreno.
- b) Los edificios singulares, contemplados en los apartados "b" y "c" anteriores, se exceptúan del exacto cumplimiento de los parámetros de alineaciones, ocupación, vuelos, fondo máximo, altura máxima y número de plantas hasta un máximo de una planta (3,00 metros) por encima de la correspondiente a la zona. Los parámetros urbanísticos referidos, se justificarán en el correspondiente Estudio de Detalle.
- c) Se exigirá un nivel de calidad estética y acabados superior al resto de edificios y no sólo en cuanto a materiales, sino en cuanto a su ejecución y acabado.
- d) Se evitarán las grandes superficies acristaladas, impropias del clima.

- e) Estarán sometidos a la limitación de la edificabilidad máxima de la zona de ordenanza que le corresponda.

6.3.15.- ELEMENTOS VISIBLES

En aplicación de los artículos 245 y 246 de la Ley del Suelo, por motivos estéticos o de interés público, el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma, aunque no estuvieran previamente incluidas en Plan alguno, en todo tipo de elementos visibles, entre los que se incluyen:

- 1.- Fachadas visibles desde la vía pública, que por su mal estado de conservación, transformación de uso del predio colindante, o por quedar medianerías al descubierto, deban de tratarse, adecentarse o decorarse.

Será obligación de los propietarios de las edificaciones erigidas en el Término Municipal el mantenerlas en buen estado de conservación, seguridad, salubridad y ornato público.

- 2.- Jardines o espacios libres particulares o privados comunitarios, que por ser visibles desde la vía pública, se exigiese su adecentamiento, ornato o higiene.
- 3.- Solares, que hasta tanto permanezcan inedificados deberán estar vallados en las condiciones del artículo **6.3.11.** de este Capítulo, debiendo el propietario mantener su limpieza, previendo cuanto proceda para evitar acumulación de residuos o cualquier otro foco de contaminación.

6.3.16.- PUBLICIDAD EXTERIOR

Sin perjuicio de lo que puedan establecer Ordenanzas Municipales específicas de Publicidad, se dispone:

- 1.- En suelos urbanos sólo se admitirá publicidad sobre bastidores exentos, cuando esté emplazada en solares vallados y/o en construcción.
- 2.- Los anuncios de comercios u oficinas se restringirán a los toldos o marquesinas, placas de identificación de pared, anuncios luminosos, y banderines.

- 3.- El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permita con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios con fines electorales, de actividades municipales, o propias de fiestas locales.
- 4.- Cuando la obra en construcción y el vallado de solares se encuentre en el entorno visual de cualquier edificio o espacio urbano de interés, el Ayuntamiento podrá prohibir la publicidad a que se refiere el apartado "1" precedente.

6.3.17.- MARQUESINAS

Se permite la construcción de marquesinas permanentes en los siguientes casos únicamente:

- 1.- Cuando estén incluidas en el Proyecto del edificio en obras de nueva planta.
- 2.- Cuando se trate de actuaciones acordes con la totalidad de la fachada del edificio.

La altura mínima desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera será 3,00 metros. El saliente de la marquesina se retranqueará 30 centímetros como mínimo del borde de la acera, no debiendo causar lesión al arbolado existente o constituir peligro para el tráfico rodado.

En las marquesinas se integrará todo tipo de instalaciones permitidas, no permitiéndose el goteo a la acera.

6.3.18.- PORTADAS, ESCAPARATES Y VITRINAS

Con independencia de los salientes fijos de obra, tratados en el artículo **6.3.9.** de este Capítulo, se permiten portadas, escaparates y vitrinas con las siguientes condiciones:

- 1.- La alineación oficial no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a 5 centímetros, valor que regirá para decoraciones de locales comerciales, portales o cualquier otro elemento.
- 2.- El saliente de decoración de planta baja, no podrá rebasar la cota de la cara superior del forjado de suelo de la primera planta.

6.3.19.- TOLDOS

En cualquier punto, la altura libre sobre la rasante de la acera, será igual o superior a 2,30 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 30 centímetros, sin sobrepasar los 2,50 metros, y respetando en todo caso el arbolado.

Si los toldos fueran fijos, tendrán la consideración de marquesinas, regulándose por el artículo **6.3.17.** de este Capítulo.

6.3.20.- MUESTRAS

Se entiende por tal los anuncios paralelos al plano de la fachada.

Su saliente máximo será de 15 centímetros si están a menos de 3,00 metros de altura, por encima de esta altura se estará a lo establecido en el artículo **6.3.9.** de este Capítulo; además cumplirán las siguientes prescripciones:

- 1.- Quedan prohibidos los anuncios en materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad estética y/o sean de rápido envejecimiento.
- 2.- En la planta baja de los edificios podrán ocupar únicamente la franja entre el dintel de los huecos de planta baja y la cara superior del forjado de la Primera Planta su altura será inferior a 1,50 metros, dejando libre los macizos y las jambas de los huecos.
- 3.- Las muestras colocadas en las plantas altas de los edificios podrán ocupar solamente una franja máxima de 70 centímetros de altura adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco. No podrán reducir la superficie de iluminación de los huecos.
- 4.- Los anuncios se podrán colocar en la coronación de los edificios, pudiendo cubrir la totalidad de la longitud de la fachada, con altura no superior al décimo de la que tenga la edificación y debiendo estar ejecutados en letra suelta.

5.- En los muros medianeros que queden al descubierto y cumplan con las condiciones de las Ordenanzas y en particular las de su composición y decoración, pueden instalarse muestras justificándose su integración en el entorno.

6.3.21.- BANDERINES

Se entiende por tales, los anuncios perpendiculares u oblicuos al plano de fachada.

En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3,00 metros. Su saliente máximo será igual al fijado para los vuelos. Podrán tener una altura máxima de 0,90 metros.

CAPITULO 4.- CONDICIONES HIGIÉNICAS Y DE CALIDAD**6.4.1.- DEFINICIÓN**

Forman parte de este concepto regulador todas aquellas variables que afectan a las condiciones de organización interior de los locales que integran una construcción, sus necesidades de iluminación, soleamiento y ventilación, los locales que requieren para su correcto funcionamiento y en general, las normas que regulan una mayor calidad funcional, ambiental, constructiva o de seguridad, de las construcciones e instalaciones.

6.4.2.- ILUMINACIÓN, VENTILACIÓN Y SOLEAMIENTO

Sin perjuicio de las condiciones específicas que imponen en las normas de uso, ningún local podrá contar con un nivel de iluminación artificial inferior a 50 lux medidos en un plano horizontal situado a 75 centímetros del suelo.

Cualquier local deberá tener garantizada una capacidad mínima de renovación del aire interior de 1 volumen por hora.

Las fachadas de las nuevas edificaciones, siempre que su orientación lo permita, deberán tener un factor de soleamiento mínimo de 1 hora de sol al día.

6.4.3.- PATIOS

En los patios interiores será inscribible un círculo de diámetro mínimo de 0,30 veces la altura de los paramentos del patio, con un mínimo de 3,00 metros y 9,00 m² de superficie.

En el caso de viviendas unifamiliares los mínimos anteriores se pueden reducir a 2,00 metros para luces rectas y diámetro mínimo del círculo inscrito, y 7,00 m² para la superficie.

La altura de los paramentos 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, incluyéndose los antepechos de fábrica o los torreones de escaleras si los hubiera.

Los patinillos de ventilación e iluminación (siempre que no generen servidumbres no autorizadas) se autorizan si a los mismos no abren habitaciones vivideras (salones, comedores, dormitorios, cocinas, etc..), siempre que tengan un lado mínimo de 1,00 metros y quede garantizado el acceso a los mismos para registro y limpieza.

Se admiten escaleras en el interior de los patios mínimos, siempre que no interrumpen la luz a huecos por encima de los 1,50 metros del pavimento de la habitación afectada; salvarán una altura máxima de una planta y serán diáfanos, permitiendo la visión a su través.

Se permiten los patios abiertos a fachada a partir de la primera planta, prohibiéndose en planta baja, debiendo cumplir las siguientes condiciones:

- Estará separado de las esquinas una distancia mínima igual al ancho de la calle y 6,00 metros de las medianerías.
- Su profundidad no será superior a la mitad del frente, el cual será como mínimo de 3,00 metros.
- Todo paramento del patio abierto es fachada del edificio y como tal deberá ser tratado.

6.4.4.- DOTACIÓN DE AGUA

Todo edificio deberá contar en su interior de agua corriente potable, con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso.

Las viviendas tendrán una previsión de dotación mínima de doscientos cincuenta litros diarios por persona para usos domésticos.

No se otorgarán licencias para la construcción de ningún tipo de edificios, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de la actividad, bien a través del Sistema de Suministro Municipal u otro distinto.

Cuando la procedencia de las aguas no fuere el suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantías de suministro.

6.4.5.- EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES

Se considera obligatoria la conexión de la red de recogida de aguas residuales de los inmuebles, al alcantarillado. En las zonas donde no exista o no esté en servicio la red de alcantarillado, la evacuación de residuales deberá realizarse mediante fosa séptica y pozo filtrante en el interior de la parcela, dejando previsión para conexión a la red de alcantarillado sin pasar por la fosa séptica y pozo de filtro.

Las nuevas actuaciones, mientras no exista red de alcantarillado, o la existente sea insuficiente, garantizarán, de forma mancomunada, la depuración de las aguas residuales y vertido de las aguas depuradas que genere el conjunto de las edificaciones que en la actuación puedan construirse, dejando previsión para el vertido mediante conexión a la red de alcantarillado.

El desagüe de los bajantes de aguas pluviales, deberá canalizarse por conducciones interiores al edificio, con salida hacia el acerado a la misma cota del pavimento.

6.4.6.- EVACUACIÓN DE HUMOS

Se prohíbe la salida de humos por fachada, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

Todo tubo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar molestias o perjuicios a terceros.

Los conductos se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta u obstáculo más alto situado a una distancia no superior a ocho metros.

Es preceptiva la colocación de purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes, bares o cafeterías.

6.4.7.- APARATOS ELEVADORES

Se incluyen en esta categoría los ascensores, montacoches, montacargas y escaleras mecánicas, estas instalaciones se realizarán ajustándose a las disposiciones vigentes en la materia; en el caso de ascensores cumplirán además con el Decreto 72/1992 de 5 de Mayo de la Consejería de Presidencia de la Junta de Andalucía.

6.4.8.- APARCAMIENTOS OBLIGATORIOS

1.- Todo proyecto de edificio de nueva planta en suelo urbano estará obligado a incluir, para la obtención de la licencia de obras, las plazas de garaje-aparcamiento precisas para cumplir las siguientes dotaciones:

Se dispondrá una plaza de aparcamiento:

- a)** Por vivienda o apartamento, disponiendo una segunda plaza cuando la superficie útil supere los 150 m².
- b)** Por cada 100 m² de oficina.
- c)** Por cada 6 plazas o 150 m² en uso hotelero, centro comercial o centro recreativo.
- d)** Por cada 200 m² o 5 empleados en industrias.
- e)** Por cada dos camas en uso sanitario.
- f)** Por cada 15 localidades en salas de fiesta, cines, teatros, gimnasios, espectáculos, congresos, etc., al aire libre o cubiertos.

2.- Se exceptúa de la obligatoriedad de previsión de plazas de aparcamiento, aquellas parcelas de suelo urbano consolidado en las que concurran alguna de las siguientes circunstancias:

- a)** Que den frente a una calle con calzada sin tráfico rodado, o siendo rodado tengan anchura entre alineaciones opuestas inferior a 7,00 metros.

- b)** Que el frente de fachada de la parcela sea igual o inferior a 7,00 metros.
 - c)** Que la superficie neta de la parcela no alcance los 300 metros cuadrados.
- 3.-** La superficie útil mínima por plaza de aparcamiento será la de un espacio de 2,20 x 4,50 metros. No se considerarán plaza de aparcamiento aquellas superficies que aún cumpliendo las dimensiones anteriores carezca de las suficientes condiciones de acceso libre.

La anchura mínima de los accesos será de 2,50 metros.

Todos los garages dispondrán de una meta con una anchura igual a la del acceso reglamentario, con un fondo mínimo, antes de comenzar la rampa, de 4,00 metros, la rasante de este zaguán presentará una pendiente máxima de seis por cien (6%).

- 4.-** El garaje podrá estar comunicado con el ascensor o escalera del inmueble, en cuyo caso será preceptivo disponer un vestíbulo de aislamiento intermedio, con puertas blindadas de cierre automático, excepto cuando se trate de viviendas unifamiliares.
- 5.-** La ventilación, natural o forzada garantizará la extracción de vapores y gases con suficiente amplitud; se hará por medio de ventilación directa o chimeneas, para su ventilación exclusiva, no abriendo a fachada más huecos que los del garage; en el caso de ventilación forzada, se garantizará una renovación de aire interior de seis volúmenes por hora.
- 6.-** En garajes individuales, así como en los garages anexos a viviendas unifamiliares cumplirán las siguientes condiciones:
- a)** Las dimensiones mínimas de la plaza serán 2,50 x 4,80 metros.
 - b)** La meseta de rampa o espera no será obligatoria siempre que se garantice la visibilidad sobre la vía pública.
 - c)** Se admite la ventilación natural por comunicación directa del garage con el exterior.

6.4.9.- ELEMENTOS DE CIRCULACIÓN INTERIOR

Son elementos de circulación los portales, rellanos, escaleras, rampas, distribuidores, pasillos, corredores y similares.

Los rellanos y áreas de espera de ascensores, si las puertas abren hacia ellas, tendrán un ancho no menor de 1,70 metros, en caso contrario o puertas deslizantes el ancho mínimo será 1,25 metros.

Los accesos a escaleras, que no sean de viviendas unifamiliares o de uso privado de un local, tendrán como dimensión mínima un espacio de 1,20 x 1,20 metros en el punto de arranque del tiro.

En todo caso se estará a lo establecido en el Decreto 72/1992, de 5 de Mayo de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía.

6.4.10.- ESCALERAS Y RAMPAS

El ancho de las escaleras de utilización pública no podrá ser inferior a 1,20 metros, dimensión que se podrá reducir a 1,00 metros en edificios de uso exclusivo de viviendas; las escaleras interiores de viviendas unifamiliares o locales de usos privado, tendrán un ancho mínimo de 0,70 metros; en todo caso se estará a lo establecido en el Decreto 72/1992, de 5 de Mayo de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía.

Excepto en viviendas unifamiliares o locales de uso exclusivamente privado, las escaleras dispondrán de ventilación e iluminación en todas las plantas de viviendas, autorizándose la 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 0,50 metros de diámetro y presentar una superficie mínima de 0,85 metros cuadrados. El lucernario se dispondrá sobre el hueco y tendrá una superficie de iluminación y ventilación de la mitad de la superficie útil de la caja de escaleras. Cuando la iluminación y ventilación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta con superficie de iluminación de 1,00 m² y 0,50 m² de ventilación.

Las rampas destinadas a circulación de vehículos a motor no podrán tener una pendiente superior al 18% en tramos rectos, ni al 12% en tramos curvos, medidos en el eje de la rampa, con un ancho mínimo de 2,50 metros, con el sobreaño necesario en las curvas, cuyo radio de curvatura mínimo medido al eje, superará los 5,00 metros.

Las rampas en itinerarios peatonales cumplirán con lo establecido en el Decreto 72/1992, de 5 de mayo, de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía.

6.4.11.- SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

Se estará a lo dispuesto en el Decreto 72/1992 de 5 de mayo, de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía, por el que se aprueban las Normas Técnicas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía (BOJA número 44 de 23 de mayo de 1.992).

6.4.12.- PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

Se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 279/1991, de 1 de marzo, por el que se aprueba la Norma Básica de la Edificación **NBE-CPI/96: Condiciones de Protección Contra Incendios en los Edificios**, o normativa posterior que la sustituya.

6.4.13.- PROTECCIÓN CONTRA EL RAYO

Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, o por su destino, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos no radiactivos.

6.4.14.- BALAUSTRES, ANTEPECHOS Y BARANDILLAS

Las ventanas o huecos que supongan riesgo de caída, estarán protegidas por un antepecho o barandilla de 1 m. de altura como mínimo; por debajo de esta altura de protección, para evitar el paso de un niño, no habrá huecos de dimensiones mayores de 12 cms., ni ranuras a ras del suelo mayores de 5 cms., ni elementos que permitan escalar el antepecho o barandilla.

Cuando por debajo de la altura de protección existan cerramientos de vidrio, deberán ser templados o armados.

6.4.15.- AISLAMIENTO TÉRMICO Y ACÚSTICO

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico y acústico previstas en las disposiciones vigentes sobre Ahorro Energético (Real Decreto 1619/1980, de 4 de julio, de la Presidencia del Gobierno), Condiciones Térmicas en los Edificios (R.D. 2429/1979, de 6 de julio, **NBE-CT-79**) y sobre Condiciones Acústicas en los Edificios (O.M. de 29 de septiembre de 1988, **NBE-CA-88**), o normativas posteriores que las sustituyan.

6.4.16.- BARRERAS ANTIHUMEDAD

Toda habitación debe ser estanca y estar protegida de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones y demás elementos o puntos que puedan ser causa de filtración de agua estarán debidamente impermeabilizados y aislados.

Las carpinterías exteriores serán estancas y cumplirán la Norma Básica de la Edificación **NBE-CT-79**, o normativa posterior que la sustituya.

CAPITULO 5.- CONDICIONES DE USO**6.5.1.- REGULACIÓN DE LOS USOS EN LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO**

Con arreglo a las determinaciones de contenido especificadas en el artículo 93 del Reglamento de Planeamiento, estas Normas Subsidiarias establecen, para cada una de las distintas clases de suelo en que se clasifica el territorio, la siguiente regulación de usos:

- a) En Suelo Urbano la regulación del uso pormenorizado.
- b) En Suelo Urbanizable los usos globales de cada sector, y en su caso, los usos complementarios o, incompatibles.
- c) En Suelo No Urbanizable, los usos admisibles, entendiéndose que aquellos no expresamente autorizados son usos prohibidos.

6.5.2.- USOS DOMINANTES, COMPATIBLES Y PROHIBIDOS

- 1.- **USO DOMINANTE** es aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito o la utilización de una parcela, por ser el de implantación mayoritaria en el área territorial. Junto al uso dominante existen usos obligatoriamente ligados a él por ser equipamiento o dotación necesaria, en base a determinados estándares de planeamiento.
- 2.- **USO COMPATIBLE** es aquel que puede implantarse en un ámbito territorial de cualquier magnitud en coexistencia con el uso dominante, sin perder ninguno de ambos su carácter o los efectos que les son propios. La compatibilidad de un uso respecto a otro no implica su libre implantación, sino únicamente la aceptación de su presencia.
- 3.- **USOS PROHIBIDOS** son aquellos que impiden estas Normas o las Ordenanzas de los Planes Parciales o Especiales, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación de un ámbito territorial, o por ser incompatibles con los usos permitidos.

6.5.3.- USOS PÚBLICOS Y PRIVADOS

- 1.- **USOS PÚBLICOS** son aquellos desarrollados sobre un bien de titularidad pública o privada, que gestionados por la Administración, posibilitan su utilización y disfrute por todos los ciudadanos.

Los usos públicos son desarrollados por la Administración o los particulares en régimen de servicio público.

- 2.- **USOS PRIVADOS** son los limitados aun número concreto de personas por razón de dominio o propiedad sobre la cosa. Estos podrán ser a su vez individuales o colectivos.

Los usos privados son desarrollados por los particulares o la Administración, en régimen de derecho privado, ya se presten a título lucrativo o gratuito.

6.5.4.- USOS TEMPORALES Y PROVISIONALES

- 1.- **USOS TEMPORALES** son los establecidos por un plazo limitado o por tiempo indeterminado, revocables a voluntad de la Administración, en función de los objetivos de la ordenación urbanística.

- 2.- **USOS PROVISIONALES** son los que, por no necesitar de obras o instalaciones permanentes y no dificultar la ejecución de los planes, pueden autorizarse con carácter provisional, en los términos dispuestos por el artículo 136 de la Ley del Suelo.

6.5.5.- USO GLOBAL RESIDENCIAL

Uso residencial es el de aquellos edificios o parte de ellos destinados a vivienda; este uso comprende los siguientes usos pormenorizados:

- 1.- Vivienda Unifamiliar.-

Es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otro de vivienda u otro usos y con acceso exclusivo desde la vía pública o Espacio Libre Público.

2.- Vivienda Bifamiliar.-

Es la situada en edificación urbana, compuesta por dos viviendas agrupadas, fundamentalmente, en forma vertical y con acceso independiente cada una de ellas.

3.- Vivienda Plurifamiliar.-

Es la situada en edificación urbana, constituido por dos o más viviendas agrupadas, fundamentalmente, en forma vertical y con accesos y elementos comunes.

En el uso de vivienda se incluyen los despachos profesionales afectos al usuario de la vivienda y de superficie no mayor del 50% de ésta.

6.5.6.- CONDICIONES GENERALES DE LAS VIVIENDAS

- 1.- Toda pieza habitable de viviendas de nueva construcción, tendrán huecos que abran a espacio abierto o patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas y al menos dos de sus habitaciones vivideras darán a vía pública o a espacio libre público; en el caso de apartamentos de uno o dos dormitorios, bastará con que el Salón-Comedor abra huecos a vía pública o espacio libre público.
- 2.- Toda vivienda se compondrá, como mínimo, de cocina, estancia-comedor, cuarto de baño completo y un dormitorio doble o dos dormitorios sencillos; además de las superficies de almacenamiento, lavado y tendido que le correspondan, en función del número de personas que vivan en ella.
- 3.- Toda vivienda o apartamento que posea un solo dormitorio doble y posea una superficie útil interior inferior a cincuenta (50) metros cuadrados, a efectos del cómputo y cumplimiento de las determinaciones referentes al número máximo de viviendas, fijados en las fichas de Planeamiento de Desarrollo, (Unidades de Ejecución en Suelo Urbano y Sectores en Suelo Apto para Urbanizar), equivaldrá a media vivienda, esto es, dos (2) apartamentos o viviendas de las características indicadas equivalen a una (1) sola vivienda.
- 4.- La altura libre interior mínima de las piezas vivideras será de 2,40 metros.

- 5.- La superficie de los huecos de ventilación e iluminación de las habitaciones vivideras no será inferior a un décimo (1/10) de la superficie útil de las mismas; en las habitaciones no vivideras (baños, aseos, trasteros y despensas) se permite la ventilación e iluminación por cualquier sistema artificial.

Se procurarán soluciones de diseño arquitectónico que posibiliten la ventilación cruzada de la vivienda.

- 6.- La superficie útil mínima de la estancia (E) y la acumulación de estar, comedor y cocina (E+C+K), serán en función del número de dormitorios, las siguientes:

VIVIENDAS DE	(E)m ²	(E+C+K)m ²
Un dormitorio	14	20
Dos Dormitorios	16	20
Tres dormitorios	18	24
Cuatro dormitorios	20	24

Si la cocina es independiente de la estancia, tendrá como mínimo una superficie de 7,00 m², que se puede dividir en 5,00 m² de cocina y 2,00 m² de lavadero. Cuando la cocina se incorpore a la zona de estancia, se reforzará la ventilación mediante la instalación de un ventilador centrífugo que asegure la extracción de 300 m³/h.

- 7.- La superficie útil mínima de los dormitorios será, en individuales de 6 m² y 8 m² en los dobles; en toda vivienda o apartamento que posea un solo dormitorio, éste tendrá una superficie útil no inferior a 10,00 m².
- 8.- En las diferentes piezas se podrá inscribir un círculo de los diámetros mínimos siguientes: Estancia - 3 m.; Comedor - 2,5 m.; Cocina - 1,6 m.; Dormitorio Individual - 1,8 m.; Dormitorio Doble - 2,4 m.
- 9.- Los pasillos tendrán una anchura mínima, en todos los puntos de su desarrollo, de 0,80 metros. El vestíbulo tendrá una superficie mínima de 1,40 m² y una anchura mínima de 1,10 m.

- 10.- Toda vivienda dispondrá de cuarto de baño completo, disponiendo esta habitación de una bañera mínima de 1,20 metros de longitud de un lavabo y de un inodoro. Si en la vivienda existe un sólo baño, el acceso al mismo se realizará desde vestíbulos-distribuidores.
- 11.- En toda vivienda existirá la posibilidad de tendido de ropa con protección de vistas desde la vía pública, con un mínimo de 5 ml. por persona.
- 12.- El usuario de una vivienda podrá acceder libremente a ella desde el espacio público exterior. El portal en viviendas plurifamiliares tendrá unas dimensiones mínimas acordes con lo estipulado en el Decreto 72/1992 de 5 de Mayo de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía; la puerta de acceso a la vivienda, permitirá un paso libre mínimo de 0,82 metros.
- 13.- En todo el recorrido de acceso a una vivienda dentro del edificio, las bandas de circulación limitadas por paramentos u otros elementos, tendrá un ancho mínimo de 1,20 metros, y permitirán el paso de un rectángulo horizontal de 2,00 x 0,70 metros. Todo el recorrido dispondrá de un nivel de iluminación mínimo de 40 lux, al menos durante el tiempo necesario para efectuar el trayecto.

6.5.7.- USO GLOBAL TERCIARIO

El Uso Terciario es aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios tales como los de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación, financiera u otras, seguros, etc..; este uso comprende los siguientes usos pormenorizados:

- 1.- Hospedaje-Hotelero.-
Es aquel servicio destinado al alojamiento temporal de personas.
- 2.- Comercial.-
Es aquel servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares.

3.- Oficinas.-

Es aquel servicio que se dirige a prestar servicios de carácter administrativo, técnicos, financieros, de información u otros. Se incluyen actividades puras de oficinas, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficinas (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente; asimismo se incluyen servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o información turística, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas profesionales o religiosas, despachos profesionales y cuantas otras con funciones análogas.

4.- Espectáculos y Salas de Reunión.-

Es aquel servicio destinado a actividades ligadas a la vida en relación, acompañadas en ocasiones de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiestas y baile, clubs nocturnos, salas de juegos recreativos, bingos, cines, teatros,... y otros con funciones análogas.

6.5.8.- CONDICIONES GENERALES DE USO DE ALOJAMIENTO HOTELERO

Se adecuarán a las normativas específicas del organismo competente, cumpliendo la dotación mínima de aparcamientos establecida en estas Normas.

Todos los locales de utilización pública dispondrán de un retrete y un lavabo, independiente para cada sexo, por cada 100 metros cuadrados de superficie útil, por cada 200 metros cuadrados o fracción superior a 150 metros cuadrados se aumentará un retrete y un lavabo para cada sexo, y para cada 500 metros cuadrados o fracción superior a 250 metros cuadrados se aumentará un lavabo.

6.5.9.- CONDICIONES GENERALES DE USO COMERCIAL

En ningún caso la superficie útil de la zona de venta poseerá una superficie inferior a 6,00 metros cuadrados.

En el caso de que en el edificio exista uso de vivienda, éste deberá disponer acceso independiente, excepto si el edificio es unifamiliar y el comercio es familiar.

Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 150 m², un inodoro y un lavabo, a partir de 200 m² se instalara un segundo inodoro y lavabo y se dispondrán con absoluta independencia para señoras y caballeros. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y por consiguiente deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento. Para actividades cuya reglamentación sectorial establezca estándares, para estos servicios, más restrictivos, se estará a lo dispuesto en dicha reglamentación.

Las altura libres interiores mínimas serán de 2,70 m. entre forjado y suelo.

Cuando la superficie de venta alcance los 1.500 metros cuadrados o 750 metros cuadrados en comercios de alimentación, dispondrán en el interior de la edificación de una zona en que se puedan realizar las operaciones de carga y descarga sin ocupar la vía pública ni entorpecer el tráfico de vehículos.

Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, las fachadas se deberán integrar, en su diseño, con el resto del edificio y con los edificios colindantes.

6.5.10.- CONDICIONES GENERALES DE USO DE OFICINAS

Los locales de oficinas dispondrán de los siguientes servicios comunitarios: hasta 150 metros cuadrados, un inodoro y un lavabo; a partir de los 250 metros cuadrados o fracción superior a 100 metros cuadrados, se aumentará un retrete y un lavabo y se dispondrán con absoluta independencia para señoras y caballeros. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y por consiguiente deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

Las altura libres interiores mínimas serán de 2,50 m. entre forjado y suelo.

6.5.11.- CONDICIONES GENERALES DEL USO ESPECTÁCULOS Y SALAS DE REUNIÓN

Cumplirán las determinaciones establecidas para el uso comercial y las contenidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

6.5.12.- CONDICIONES GENERALES DE USO DE INDUSTRIA Y ALMACENES

Se define este uso como el que corresponde a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones de elaboración y/o tratamiento para la obtención y transformación de materias primas, incluso envasado, transporte y distribución, así como también el almacenaje de las mercancías primarias o elaboradas, incluso el servicio de venta al por mayor de estas mercancías.

Las actividades industriales, existentes en el momento de la aprobación inicial de estas Normas, incluidas en áreas de zonificación residencial o usos terciarios, que no hayan sido declaradas expresamente como fuera de ordenación y siempre que no sean actividades consideradas no compatibles en el T.M. de Huercal de Almería o incompatibles con el medio urbano, podrán seguir su funcionamiento siempre que se mantengan la actividad actual, permitiéndose obras de acondicionamiento, reforma y ampliación, sin sobrepasar los parámetros de edificabilidad y ocupación de las ordenanzas de la zona en que se encuentre incluida. EN EL MOMENTO EN QUE SE PRODUZCA MODIFICACIÓN DE LA ACTIVIDAD ACTUALMENTE DESARROLLADA, LA INSTALACIÓN EXISTENTE QUEDARA DECLARADA, AUTOMÁTICAMENTE, FUERA DE ORDENACIÓN.

Son **actividades industriales no compatibles con el territorio del Término Municipal de Huercal de Almería**, y, por tanto, prohibidas en todo su ámbito, las siguientes:

- a.- Refinerías de petróleo bruto, incluso las que produzcan solamente lubricantes a partir de petróleo bruto; las instalaciones de gasificación y licuefacción.
- b.- Centrales térmicas y otras instalaciones de combustión; las centrales nucleares y otros reactores nucleares; instalaciones para el almacenamiento permanente o la eliminación definitiva de residuos radioactivos.

- c.- Plantas Siderúrgicas Integrales.
- d.- Instalaciones destinadas a la extracción de amianto, así como el tratamiento y transformación del amianto y de los productos que contienen amianto.
- e.- Instalaciones químicas integradas.
- f.- Industrias de fabricación de pasta de celulosa.
- g.- Coquerías.
- h.- Fabricación y formulación de pesticidas, productos farmacéuticos, pinturas, barnices, elastómeros y peróxidos.
- i.- Almacenamiento de productos inflamables con una carga de fuego ponderada de la instalación superior a 200 Mcal/m².
- j.- Instalaciones para la fabricación de explosivos.
- k.- Plantas de fabricación de aglomerantes hidráulicos.
- l.- Instalaciones industriales de almacenamiento al por mayor de productos químicos.

Las **actividades industriales admisibles en el Término Municipal de Huercal de Almería**, por categorías, son las siguientes:

- A.- 1ª Categoría.-** Industrias compatibles con la vivienda:
Talleres artesanales, actividades de servicios y pequeños locales de almacenaje.

Estas actividades compatible serían las siguientes (o de análoga naturaleza):

- 1.- Taller artesanal y oficios artísticos: Se corresponde con actividades cuyo fin principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos artesanales (no seriados o en pequeñas series), que pueden ser vendidos al público directamente o mediante intermediarios.

- 2.- Talleres de reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico: Comprende aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con la finalidad de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Pueden incluir la venta directa al público o mediante intermediarios.

En este epígrafe se incluyen los talleres de fontanería; corte y decoración de vidrios; decoración y pintura; reparaciones electro-mecánicas; juguetería; tapizado; vestido y calzado; encuadernación y artes gráficas, y cualquier otra actividad asimilable.

- 3.- Laboratorios clínicos; Hornos de Panadería y Confiteros; Fabricación de helados; Cámaras frigoríficas de hasta 20 m³ de capacidad; Estudios fotográficos y fotomecánicos.

- 4.- Almacenaje con las siguientes condiciones: Quedan prohibidas las sustancias almacenadas que puedan sufrir proceso de descomposición o fermentación (si no se toman las medidas correctoras pertinentes); las sustancias combustibles inflamables o explosivos, salvo las necesarias para las instalaciones del acondicionamiento del edificio y el pequeño comercio al menor en droguerías, y siempre con las medidas de seguridad preceptivas; los abonos, insecticidas y pesticidas.

Estas instalaciones industriales se pueden situar en Suelo Urbano, entre medianerías, en planta baja de edificios residenciales y en cualquier planta en edificios de uso exclusivo.

- B.- 2ª Categoría.-** Industrias compatible con la zonificación residencial: Industrias ligeras, pequeñas y almacenes.

Estas actividades, además de las incluidas en la 1ª Categoría, serán las siguientes (o de análoga naturaleza):

- 1.- Taller de mantenimiento del automóvil: Comprende los talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado inferior a 3.500 Kg., y el lavado y engrase de vehículos a motor sin limitación de peso.
- 2.- Talleres de carpintería de madera y Talleres de Géneros de Punto y Textiles.
- 3.- Almacenaje, en las condiciones indicadas para la 1ª Categoría.

Estas instalaciones se pueden situar en Suelo Urbano con dominio residencial siempre que sean en edificio exclusivo.

- C.- 3ª Categoría.-** Industrias compatibles con la zonificación de usos terciarios.

Estas actividades, además de las incluidas en las categorías anteriores, serán las siguientes (o de análoga naturaleza):

- 1.- Talleres de carpintería metálica y cerrajería; Talleres de Chapa y Pintura.
- 2.- Estaciones de servicio destinadas a la venta de gasolina y otros combustibles.
- 3.- Almacenaje, que además de los estipulado en las categorías anteriores, permite el almacenamiento de sustancias combustibles sólidas o líquidas, con limitación de 10 Toneladas para las sólidas y 20 metros cúbicos para las líquidas en depósitos independientes y disponiendo de las medidas de seguridad oportunas.

Estas instalaciones se pueden situar en Suelo Urbano con dominio terciario siempre que sean en edificio exclusivo.

- D.- 4ª Categoría.-** Industrias que requieren zonificación industrial: Industrias ligeras, medias y almacenes, incompatibles con las zonificaciones residencial y terciario.

En esta Categoría, se incluye el resto de las actividades industriales y de almacenaje, no incluidas en los epígrafes anteriores, salvo las que por sus especiales características, son incompatibles con el medio urbano y se contienen en la categoría 5ª siguiente.

Estas instalaciones se situarán preceptivamente en zonas clasificadas para uso dominante industrial.

E.- 5ª Categoría.- Industrias incompatibles con el medio urbano.

Son aquellas actividades, que por sus extremas características de molestia, y/o insalubridad, y/o nocividad y/o peligrosidad, deben estar alejadas de las áreas urbanas, teniendo que ubicarse obligatoriamente en Suelo No Urbanizable, en las zonas donde se permitan, previa aplicación de las medidas correctoras pertinentes. Estas actividades son:

- 1.- Instalaciones para el aprovechamiento de la energía eólica cuya potencia nominal sea igual o superior a 300 KW.
- 2.- Instalaciones de gestión de residuos sólidos urbanos y asimilables a urbanos.
- 3.- Plantas clasificadoras de áridos y plantas de fabricación de hormigón.
- 4.- Fabricación de aglomerados asfálticos.

En lo aquí no precisado, se estará a todo lo dispuesto con carácter general en el REGLAMENTO DE ACTIVIDADES MOLESTAS, INSALUBRES, NOCIVAS Y PELIGROSAS (Decreto 2.414/61, de la Presidencia del Gobierno); INSTRUCCIONES TÉCNICAS COMPLEMENTARIAS PARA LA APLICACIÓN DEL REGLAMENTO DE ACTIVIDADES MOLESTAS, INSALUBRES, NOCIVAS Y PELIGROSAS (Orden 15-3-63, del Ministerio de la Gobernación); LEY DE PROTECCIÓN AMBIENTAL (Ley 7/1.994, de la Presidencia de la Junta de Andalucía); REGLAMENTO DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL (Decreto 292/1995, de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía); REGLAMENTO DE INFORME AMBIENTAL (Decreto 153/1996, de la Consejería de Medio Ambiente); REGLAMENTO DE CALIFICACIÓN AMBIENTAL (Decreto 297/1995, de la Consejería de Medio Ambiente); REGLAMENTO DE LA CALIDAD DEL AIRE (Decreto

74/1996 y Orden de 23 de febrero de 1996 de la Consejería de Medio Ambiente) y REGLAMENTO DE RESIDUOS (Decreto 283/1995 de la Consejería de Medio Ambiente).

Los locales en los que se prevean puestos de trabajo, deberán tener como mínimo una superficie, por cada puesto de 2,00 m² y un volumen de 10 m³. Se exige la iluminación y ventilación natural, ayudada por la artificial si es necesario. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un décimo 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.

Se dispondrán aseos independientes para los dos sexos, a razón de un inodoro, un lavabo y una ducha por cada grupo de 20 obreros o fracción.

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial, previamente a su vertido a la red, deberán estar desprovistas de productos agresivos para las propias instalaciones y /o contaminantes, garantizando unos niveles de DBO, residuos minerales, etc., similares a los usos domésticos y asumibles por los sistemas de depuración municipales. Las instalaciones que produzcan aguas residuales con parámetros admisibles, podrán verter directamente a la red, interponiendo sifón hidráulico.

Si los residuos sólidos que produzca cualquier industria, por sus características, no puedan ser recogidos por el Servicio de Limpieza Domiciliario, deberán ser trasladados a vertedero legalmente autorizado por cuenta del titular de la actividad.

6.5.13.- CONDICIONES GENERALES AMBIENTALES

Las normas de carácter ambiental que se contienen en el presente epígrafe tienen por objeto preservar el medio ambiente urbano y rural, controlando los efectos no deseables en función de la ubicación e intensidad de los usos que puedan ocasionar molestias, (nocividad, insalubridad o peligrosidad), en relación con los otros usos. Las condiciones que a continuación se recogen, afectan de manera directa a cualquier tipo de industrias y al uso básico de talleres, que recoge actividades artesanales necesitadas de regulación.

1.- NIVELES ADMISIBLES POR RUIDOS

Los ruidos se medirán y expresarán en decibelios en la escala de ponderación A (dBA.).

1.a.- Niveles máximos admisibles en el medio exterior

En el medio ambiente exterior no se podrá producir ningún ruido que sobrepase los niveles (expresados en dBA.) que se indican a continuación:

USOS DE LA ZONA	DIA (8 - 23 H.)	NOCHE (23 - 8 H.)
SANITARIA	50	40
VIVIENDA Y OFICINA	60	50
COMERCIAL	65	55
INDUSTRIAL Y ALMACÉN	70	60

La medición se realizará en el exterior de la actividad y a 1,5 metros de la fachada o línea de la propiedad de las actividades generadores de ruido.

Cuando el nivel de ruido de fondo, medido en el mismo horario y condiciones, supere el valor del límite establecido en el cuadro anterior, se considerará el valor aquél como límite autorizable.

En las vías de tráfico intenso o pesado, los límites citados se aumentarán en 5 dBA. A estos efectos, se consideran únicamente como tales, las vías que comprende el recorrido de la CN-340 y enlaces con la autovía, sin perjuicio de las reordenaciones urbanísticas y restantes circunstancias que modifiquen el caudal circulatorio.

Por razón de la organización de actos con especial proyección oficial, cultural o de naturaleza análoga, el Ayuntamiento podrá adoptar las medidas necesarias para modificar, con carácter temporal, en determinadas vías o sectores de la ciudad los niveles señalados en los párrafos precedentes, mediante resolución o acuerdo motivado por los informes técnicos y jurídicos que sean pertinentes.

1.b.- Niveles máximos admisibles en el interior de los edificios.

En el ambiente interior de una edificación, el nivel de ruido no deberá superar, como consecuencia de las fuentes sonoras no situadas en los mismos, los siguientes valores expresados en dBA:

TIPO DE EDIFICIO AFECTADO	USO DEL RECINTO AFECTADO	DIA (8-23 H.)	NOCHE (23-8 H.)
RESIDENCIAL	DORMITORIOS	35	30
	OTROS	40	35
OFICINAS		40	35
COMERCIO		55	45
HOSPEDAJE		40	30
SANATORIOS	DORMITORIOS	30	25
	OTROS	40	35
DOCENTE	AULAS/BIBLIOTECA	40	30
BIBLIOTECAS, MUSEOS, IGLESIAS Y SALA DE CONCIERTO		40	30
EN GENERAL	ZONAS COMUNES	50	40

La medición se realizará en el interior de la sala a 1 m. de las paredes y a 1,5 m. de las ventanas. Si las mediciones se realizaran con las ventanas abiertas, los límites expresados se aumentarán en 5 dBA. Las correcciones aplicables a los valores establecidos en la tabla del presente apartado, serán las contempladas en el apartado "1.a.-" anterior.

1.c.-

En todo caso se estará a lo establecido en la Orden de 3 de Septiembre de 1.998 de la Consejería de Medio Ambiente por la que se aprueba el modelo tipo de ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra los ruidos y vibraciones (BOJA núm. 105 de 17 septiembre de 1.998).

2.- NIVELES ADMISIBLES POR VIBRACIONES

La magnitud determinante de la vibración será su aceleración en metros por segundo al cuadrado (m/seg²).

Se adoptan los criterios de medida y valoración de vibraciones de acuerdo con la norma internacional ISO 2631 (1.989) parte 2: "Evaluación de la exposición del cuerpo humano a las vibraciones. Vibraciones continuas y por choques en edificios (1-80 Hz.)". De acuerdo con esta norma y para tener en cuenta la diferente sensibilidad del cuerpo humano a lo largo del rango de frecuencias que va desde 1 Hz. a 80 Hz., se utilizará el valor eficaz ponderado de la aceleración (en m/seg²) según la curva base combinada. También podrá efectuarse análisis espectral de la aceleración no ponderada en banda de 1/3 de octava, comparando el resultado con la curva base combinada.

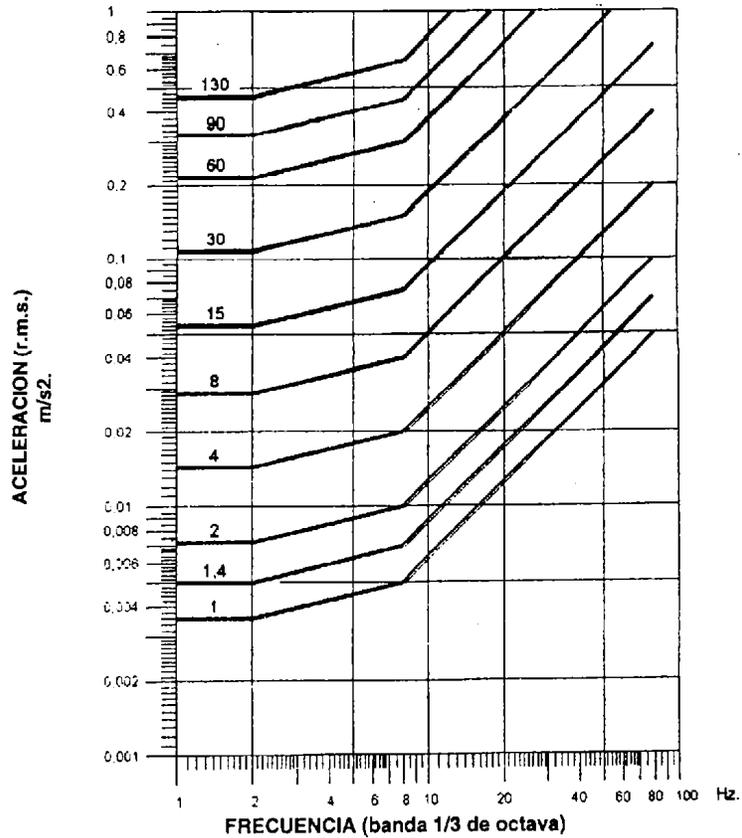
Ningún elemento podrá transmitir vibraciones que superen en el recinto afectado a la curva base combinada multiplicada por los siguientes factores:

USO DEL RECINTO AFECTADO	PERÍODO	FACTOR MULTIPLICADOR	
		VIBRACIÓN CONTINUA	VIBRACIÓN TRANSITORIA
SANITARIO	DIA Y NOCHE	1	1
RESIDENCIAL	DIA	2	30
	NOCHE	1,4	2
OFICINAS	DIA Y NOCHE	4	60
INDUSTRIAL	DIA Y NOCHE	8	90

Solo se considerarán como vibraciones transitorias aquellas cuya forma temporal sea la de un pico súbito seguido por una caída amortiguada que puede o no incluir varios ciclos de vibración. Para el resto de las vibraciones, incluyendo las de tipo intermitente (periodos vibratorios de corta duración, separados entre sí por intervalos sin vibración) se tendrán en cuenta los límites correspondientes a las vibraciones continuas.

La medida se efectuará en el lugar donde se presente la máxima amplitud vibratoria, lo más cerca posible del punto de la estructura donde se produce el contacto con el

**CURVAS BASES PARA DETERMINAR
LAS MOLESTIAS POR VIBRACIONES EN LOS EDIFICIOS**



cuerpo humano.

En todo caso se estará a lo establecido en la Orden de 3 de Septiembre de 1.998 de la Consejería de Medio Ambiente por la que se aprueba el modelo tipo de ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra los ruidos y vibraciones (BOJA núm. 105 de 17 septiembre de 1.998).

3.- EMISIÓN DE GASES, PARTÍCULAS Y OTROS CONTAMINANTES ATMOSFÉRICOS

No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvos, humos, vapores, gases ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro para la salud, a la riqueza animal o vegetal, a otras clases de propiedad, o que causen suciedad.

Son actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera las que emitan alguno o algunos de los contaminantes siguientes, o de naturaleza similar:

- 1.- Anhídrido sulfuroso y otros compuestos de azufre.
- 2.- Oxidos de nitrógeno y otros compuestos de nitrógeno.
- 3.- Monóxido de carbono.
- 4.- Sustancias orgánicas y, en particular, hidrocarburos, con exclusión del metano.
- 5.- Metales pesados, y compuestos de metales pesados.
- 6.- Polvo, amianto (partículas en suspensión y fibras), fibras de vidrio y fibras minerales.
- 7.- Cloro y compuestos de cloro.
- 8.- Flúor y compuestos de flúor.

4.- Con independencia de lo estipulado en el presente artículo, se estará a lo regulado reglamentariamente en el REGLAMENTO DE LA CALIDAD DEL AIRE, Decreto 74/1996 de 20 de febrero de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía y Orden de 23 de febrero de 1996, que desarrolla el Decreto 74/1996, de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Calidad del Aire, en materia de medición, evaluación y valoración de ruidos y vibraciones.

5.- **GESTIÓN DE RESIDUOS**

En aplicación del artículo 18 del Decreto 283/95, de 21 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma Andaluza, el Ayuntamiento deberá elaborar una Ordenanza de Residuos con el fin de regular la gestión de los mismos en el ámbito de su término municipal, debiendo solicitar consulta a la Consejería de Medio Ambiente, que deberá emitir informe en un plazo de 30 días.

6.5.14.- USO GLOBAL DOTACIONAL

Se define como uso dotacional o equipamiento el que corresponde a todas las actividades relacionadas con el equipamiento y la dotación, bien sean de carácter público, privado o colectivo. Dentro de estos usos se distinguen:

1.- USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

Es el uso dotacional que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, así como para proporcionar los servicios propios de la vida en el municipio.

Dentro del uso de Equipamiento Comunitario se distinguen los siguientes:

- a) Equipamiento Deportivo (ED).
Comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física, puede ser en espacio cubierto o al aire libre.

- b)** Equipamiento Escolar (EE).
Abarca la formación intelectual de las personas mediante enseñanza en cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas (academias,..) y la investigación.
- c)** Equipamiento Social (ES).
Comprende los siguientes usos:
 - SANITARIO.
 - ASISTENCIAL.
 - CULTURAL.
 - ADMINISTRATIVO PUBLICO.
 - SERVICIOS URBANOS.
 - RELIGIOSO.
 - CEMENTERIO.
- d)** Equipamiento Comercial (EC).
Comprende los Mercados de Abasto y los centros de comercio básico, consistente en el aprovisionamiento de productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.
- e)** Equipamiento Genérico (EG).
Comprende aquellos terrenos destinados a equipamientos que aun no tienen establecido su uso específico, siendo posible destinarlos a algunos de los equipamientos anteriores y a Espacios Libres

2.- USO DE ESPACIOS LIBRES.

El uso de espacios libres comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población; a proteger el sistema viario y en general a mejorar las condiciones estéticas de los núcleos. En razón a su destino se distinguen:

- a)** Zona Verde (ZV).
Estas zonas se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y/o jardinería, su superficie será siempre superior a 1.000 metros cuadrados y permitirá la inscripción de un círculo de diámetro mínimo 30 metros.

b) Espacios Libres (EL).

Estas zonas se caracterizan por su nula o escasa edificación, edificación que, en todo caso, estará vinculada a la naturaleza del uso; este uso incluye los siguientes:

- Juego Recreo para niños:
 - Superficie mínima --- 250 m2
 - Diámetro inscrito --- 12,00 metros.

- Zonas de protección del sistema viario:
 - Superficie mínima --- 500 m2
 - Diámetro inscrito --- 15,00 metros.

Además formará parte de los Espacios Libres cualquier **terreno urbano destinado al uso público o privado** no edificado que se destine para ese fin en las presentes Normas; estos espacios no tendrán limitaciones de superficie ni de diámetro y se podrán destinar a ajardinamiento, a zonas pavimentadas peatonales, a áreas de aparcamiento y a cualquier otro uso que no requiera edificación.

6.5.15.- USO GLOBAL DE COMUNICACIONES

Se definen como uso de comunicaciones el que corresponde a suelos, locales e instalaciones, destinados al transporte de personas y mercancías. Está formado por:

- Sistema Viario General (Carretera Nacional 340, Autovía Adra-Puerto Lumbreras, Carretera del Campamento Militar; Carretera de Torrecárdenas) y vial previsto para conexión entre Almería y Carretera del Campamento Militar (AL-110) que discurre paralelo a la línea férrea (*).

- Sistema Viario Local (resto de carreteras y caminos del Término Municipal de Huercal de Almería).

- Sistema ferroviario correspondiente a la línea férrea Linares-Almería.

(*) Para la construcción del vial previsto para la conexión entre Almería y carretera AL-110 (acceso al Campamento), será necesaria la redacción de un Plan Especial que justifique su

necesidad y contenga la medida de prevención ambiental que le corresponda (Evaluación de Impacto Ambiental, Informe Ambiental y/o Calificación Ambiental) según se establece en la Ley 7/1.994 de Protección Ambiental.

CAPITULO 6.- CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN**6.6.1.- CONDICIONES DE DISEÑO PARA LA URBANIZACIÓN DE CALLES**

En los proyectos de urbanización y de obras ordinarias que comprendan pavimentación de calles y aceras, siempre que sea posible, se observarán los siguientes criterios de diseño:

- a)** Las secciones mínimas de los nuevos viales serán las establecidas en el artículo **2.2.1.**, apartado 3.d, Capítulo 2 del Título II, de las presentes Normas Urbanísticas y las que expresamente se grafían en los Planos de Alineaciones.
- b)** Se estudiará el trazado longitudinal de la rasante de las calles, estableciendo preferencias según el tráfico, usos e intensidades y adecuando la rasante de las menos importantes a la de las principales.
 - La pendiente longitudinal máxima de las calles será del 8%. Podrán admitirse calles con pendiente superior al 8%, cuando la acera sea una escalera con peldaños-rellanos de 1,20 metros de dimensiones mínimas; la pendiente longitudinal máxima de los peldaños-rellanos será: - del 10% si la longitud del rellano es inferior a 2,50 metros - y - del 8% si la longitud del rellano es superior a 2,50 metros. La tabica de los peldaños-rellanos tendrá una altura máxima de 10 centímetros; este desnivel de 10 centímetros se salvará con plano inclinado, con la anchura del peldaño-rellano, y una pendiente máxima del 33%.
 - La pendiente longitudinal mínima será del 1%. Podrán admitirse pendientes inferiores al 1%, siempre que se asegure transversalmente o con amplitud de dispositivos la evacuación de las aguas pluviales.
- c)** Los árboles serán necesariamente de sombra, frondosos y resistentes.

- d) Los bordillos de las aceras en todos los pasos de peatones irán necesariamente rebajados, con pavimento antideslizante, para permitir el paso de inválidos y carritos.
- e) En las vías de tráfico intenso se colocarán protecciones metálicas empotradas en el acerado por la cara interior del bordillo.
- f) No podrá existir ningún estrechamiento puntual de las aceras superior al 50% de su ancho siendo el mínimo paso libre 1,20 metros.
- g) En las plazas de nuevo diseño, se procurará colocar árboles de porte elevado y carácter simbólico (araucarias, jacarandas, ficus, etc..).

6.6.2.- DISEÑO DE PARQUES Y JARDINES

Se procurará que el diseño de jardines, parques y plazas, potencie la plantación de árboles de sombra y se reduzca la plantación de césped, flores, setos y otros elementos vegetales de fácil destrucción y costoso mantenimiento.

Se prohíbe expresamente el uso de plantas de pinchos o peligrosas para niños y animales. Tampoco deberá preverse ningún elemento que produzca peligro.

Se crearán sendas o zonas con pavimentos resistentes y zonas de tierras compactada, sin perjuicio de los espacios específicos para juegos infantiles con balsas de arena. En la elección del pavimento resistente se considerará siempre la incidencia del soleamiento y su capacidad de absorción y reflexión, prefiriéndose el ladrillo, grava, etc., a las baldosas hidráulicas.

En general, la superficie de jardín, no excederá del 30% de la superficie total de la misma.

En el alumbrado de parques y jardines, se tendrán en cuenta motivaciones estéticas para la elección de fustes y tipos de luminarias, así como su resistencia al deterioro en zonas poco vigiladas, empleándose modelos en uso por el Ayuntamiento. La iluminación será igual o superior a 7 Lux en servicio y la uniformidad será superior a 0,20.

Se establecerán instalaciones de riego para un consumo mínimo de 20 m³/Ha. La distancia entre bocas de riego se justificará con arreglo a la presión de la red, siendo la distancia máxima de 25 metros.

Se colocará el mobiliario urbano (bancos, papeleras, etc..) que el Ayuntamiento de Huerca de Almería considere necesario.

6.6.3.- CONDICIONES A OBSERVAR EN LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

1.- VIALES

Los viales se ejecutarán en forma que reúnan las condiciones adecuadas a su carácter y tránsito. Los pavimentos estarán en función del tráfico previsto para la vía y de la capacidad portante del suelo; en cualquier caso no se admitirán secciones estructurales de firme con espesores inferiores a 0,20 metros sobre la explanación del terreno; de este espesor 15 cms. corresponderán a una base de zahorra artificial Z-1 y 5 cms. a una capa de aglomerado asfáltico que podrá ser en frío, pero con una capa de sellado.

Se colocará bordillo de hormigón de 15 x 35 cms. de sección separando acera de calzada, sobresaliendo del nivel de calzada un mínimo de 10 cms. y un máximo de 20 cms.. El bordillo se asentará sobre una capa de hormigón de 10 cms. de espesor, que lo cubrirá hasta una altura de 10 cms. de la base de éste.

Las aceras tendrán la siguiente sección estructural mínima:

- Regulación con zahorra natural, espesor mínimo de 10 cms.
- Capa de asiento de hormigón H-125 con espesor mínimo de 10 cms.
- Enlosado.

2.- INSTALACIONES

Todas las conducciones para instalaciones urbanas deberán ir enterradas, con los registros adecuados, en base a las Normas Tecnológicas publicadas por el M.O.P.U.

2.1.- ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE

El cálculo del consumo diario medio se realizará teniendo como base un consumo mínimo para usos domésticos de agua potable de 250 litros/habitante/día, con un mínimo absoluto para todos los usos de 350 litros/habitante/día, siendo el caudal punta para el cálculo de la red 2,4 veces el consumo diario medio.

Será preciso demostrar por medio de la documentación legal requerida en su caso, la disponibilidad del caudal suficiente, bien sea procedente de la red municipal o particular existente, o de manantial propio. En los casos de captación no municipal se deberá aportar la siguiente documentación:

- 1.- Situación del pozo.
- 2.- Disponibilidad del caudal necesario.
- 3.- Aforo Oficial actualizado.
- 4.- Certificado Oficial de potabilidad.
- 5.- Autorización para la extracción y uso del caudal necesario para la actuación.
- 6.- Infraestructura necesaria para conectar el pozo con la red interna de la actuación, que necesariamente se incluirá en la evaluación económica.

Además deberá disponerse un depósito regulador con capacidad para almacenar como mínimo el consumo diario, en el que se incluirán aparatos dosificadores de cloro.

La red se ejecutará, preferentemente, con tuberías de fibrocemento de presión, y las acometidas domiciliarias se ejecutarán, preferentemente, con tuberías de polietileno; en el proyecto se justificará la elección de los materiales a emplear, así como su idoneidad técnica y durabilidad. La

sección mínima en la red de abastecimiento será de 100 milímetros, siendo 20 atmósferas la presión nominal mínima de los conductos a emplear.

La falta de la necesaria presión en la red, deberá ser suplida con medios idóneos para que puedan estar debidamente dotados de presión los puntos de consumo mas elevados.

Conectada a la red de abastecimiento se dispondrán bocas de riego de 45 mm. de diámetro de forma que cualquier manzana disponga de un punto de riego a menos de 25 metros. Asimismo deberán disponerse bocas de incendio de 100 mm. de diámetro de forma que en cualquier punto de la urbanización exista una de ellas a menos de 150 metros.

La red de distribución podrá ser del tipo ramificada, no obstante, se recomienda el tipo mallado, debiendo establecerse anillos que cierren varias manzanas de forma que puedan aislarse de la red general.

Las conexiones a la red general deberán efectuarse mediante pozos de registro en los que se dispondrá obligatoriamente una válvula de cierre en la ramificación.

La red de distribución se colocará de manera que la profundidad de la tubería medida desde la generatriz superior hasta la rasante del terreno, sea superior a 1,00 metro.

Para evitar excesivos cruces de calzada con los ramales de acometida, el trazado de la red discurrirá bajo cada una de las aceras o por espacios libres públicos no edificables; a excepción de los cruzamientos de la calzada, en cuyo caso se protegerán convenientemente.

Todas las piezas especiales (derivaciones y llaves) irán ancladas y alojadas en arquetas.

2.2.- EVACUACIÓN DE RESIDUALES Y PLUVIALES

El sistema de evacuación de residuales y pluviales será separado.

En el desarrollo de los Sectores de Suelo Apto para Urbanizar será obligatorio el diseño y ejecución de una red de recogida de aguas pluviales. Hasta tanto no exista una red municipal para la recogida de aguas pluviales a la que conectar la propia del Sector, o cuando no exista la posibilidad de su evacuación a cauces públicos, se mantendrá taponada la red de pluviales del sector. Los imbornales se situarán a una distancia máxima de 50 metros y la superficie máxima evacuada por cada imbornal no superará los 600 metros cuadrados.

Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento en las depuradoras municipales. En las zonas donde no exista red municipal, no esté en funcionamiento, o sea insuficiente, deberá proyectarse depuración y eliminación de las aguas residuales producidas en el propio polígono; en este caso, la depuración se considerará parte integrante de la urbanización y correrá a cargo de los promotores del Plan.

En el dimensionado de la red se seguirán los siguientes criterios:

- El cálculo se realizará en base al consumo de agua para uso doméstico (250 l/hab./día), con un caudal punta de 2,4 veces el consumo medio diario.
- La velocidad del agua a sección llena estará comprendida entre 0,50 y 3,00 m/seg.

En cabeceras de la red se dispondrán cámaras de descarga automática con una capacidad de 600 litros para secciones no mayores de 300 mm y de 1.000 litros para las restantes.

Los pozos de registro serán visitables y se colocarán en los cambios de rasante y de dirección, en cualquier caso la distancia máxima entre ellos será de 40 metros.

El diámetro mínimo de las tuberías a emplear será de 250 milímetros.

Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público, adaptando su pendiente, siempre que sea posible, a la del terreno o viario. Las conducciones se situarán bajo las calzadas, alojadas en zanjás.

2.3.- SERVICIO ELÉCTRICO

Comprende la transformación y distribución de energía eléctrica.

El cálculo de las redes se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes. El grado de electrificación máximo que se prevea en las viviendas se especificará preceptivamente, tanto en la Memoria del Proyecto como en todos los planos y documentos relacionados con la misma.

En edificios comerciales se calculará una carga mínima de 100 W/m², con un mínimo por abonado de 2.200 W. En edificios destinados a usos industriales la carga mínima será de 125 W/m².

La distribución en baja tensión se efectuará preferentemente a 380/220 voltios. Se prohíben los centros de transformación en las vías públicas, **únicamente podrán establecerse sobre terrenos de propiedad particular** y, en este caso, se estará al cumplimiento de las condiciones de volumen y estética, solamente se admitirá la ubicación en zonas públicas en urbanizaciones existentes y en aquellas zonas que por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de la prestación del servicio lo exijan.

En todo caso, el centro de transformación no se podrá realizar por debajo del primer sótano y deberá reunir las debidas condiciones en cuanto a exigencias térmicas, vibraciones, ventilación, acceso protegido del tiro posible de llamas en caso de siniestro y no

ocupará la vía pública con ninguna instalación auxiliar.

La red de distribución será subterránea, canalizada bajo tubo de PVC, fibrocemento, hormigón o cerámicos, instalada a 0,60 metros de profundidad como mínimo bajo las aceras, salvo en cruces de calzada en que se realizará a 0,80 mts. protegiéndose con capa de hormigón. Se dispondrán arquetas de registro en los cambios de dirección y cada 40 metros como máximo en tramos rectos.

Los conductos de canalización de la red de distribución tendrán un diámetro mínimo de 120 mm. para un circuito, 150 mm. para dos circuitos y dos de 150 mm. para más circuitos.

2.4.- ALUMBRADO PUBLICO

El cálculo se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico para la Baja Tensión e Instrucciones Complementarias, la Instrucción para el Alumbrado Urbano del Ministerio de la Vivienda de 1.965 y en la NTE-IEA.

La instalación será subterránea utilizándose canalizaciones de PVC, fibrocemento, hormigón o cerámicos de 90 mm. de diámetro interior mínimo, a una profundidad no inferior a 0,60 mts. bajo aceras, debiendo protegerse en los cruces de calles con una capa de hormigón de 10 cms. de espesor. Se dispondrán arquetas de registro en los cambios de dirección y cada 40 metros como máximo en tramos rectos.

La red se proyectará con dos circuitos independientes para conseguir el apagado parcial alternativo. Los cuadros de mando se situarán de tal forma que ocupen un lugar muy secundario en la escena visual y no ocasionen inconvenientes al ciudadano, ni para transitar, ni por la producción de ruidos molestos.

El nivel técnico de iluminación será tal que satisfaga los siguientes parámetros mínimos:

PARÁMETROS	VALORES MÍNIMOS DE SERVICIO			
	PARA TRÁFICO RODADO		PARA PEATONES	
	Adecuado	Mínimo de Seguridad	Con tráfico rodado	Exclusivo peatonal
Iluminancia	20 lux	12 lux	8 lux	5 lux
Uniformidad	1:3	1:3	1:4	1:6
Desdoblamiento	SCO	SCO	NCO	NCO

En cada caso particular, de conformidad con las características de la zona, se determinará la temperatura de color correlacionado.

Las luminarias serán cerradas con cierre, de metacrilato o policarbonato, con equipo de encendido incorporado e irán montadas sobre báculos troncocónicos de chapa de acero galvanizado de 2,50 mm de espesor mínimo.

Los báculos serán de 7,00 metros de altura en las calles de hasta 12,00 metros de ancho y 9,00 metros de altura en calles de ancho superior.

Los brazos que se coloquen en los báculos tendrán un vuelo de 1-1,50 metros en báculos de 7,00 metros y 1,50-2,00 metros en báculos de 9,00 metros de altura.

Se podrán autorizar luminaria montadas sobre brazos murales de acero galvanizado de 1,50 metros de saliente, únicamente, en aquellas urbanizaciones existentes que no posean alumbrado público o en aquellos casos en que las aceras sean tan estrechas que no pueda adoptarse otra solución.

En las plazas y zonas verdes, las luminarias se montarán sobre columnas de 3,00 metros de altura.

Todas las partes metálicas de la instalación (cuadro de mando, báculos, etc..) se comunicarán a tierra mediante pica de acero recubierta de cobre; la instalación estará dotada de dispositivo de corte para corriente por defecto.

2.5.- CANALIZACIONES TELEFÓNICAS

Las canalizaciones telefónicas se trazarán por las aceras, a una profundidad similar a la de las eléctricas; las características de las canalizaciones, arquetas y demás elementos de la red se ajustarán a la normativa de la Compañía suministradora del servicio.

2.6.- CONSIDERACIÓN FINAL

Los Proyectos de Urbanización deberán incorporar el visto bueno de las Compañías suministradoras de los servicios de electricidad y telefonía a las redes previstas.

CAPITULO 7.- NORMAS DE PROTECCIÓN DE EDIFICIOS Y YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS DE INTERÉS HISTÓRICO, ARTÍSTICO O CULTURAL

6.7.1.- OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

La presente normativa tiene por objeto proteger todos los yacimientos de interés arqueológico, histórico y cultural del municipio, tanto los que han sido detectado, reflejados en los planos correspondientes, que complementan estas Normas, como aquellos que pudieran ser descubiertos en el futuro. Todo ello de conformidad con lo que establece además de la Ley del Suelo, la del Patrimonio Histórico (Ley 16/1.985 de 25 de junio, B.O.E. de 29 de junio de 1.985); la del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Ley 4/1.986 de 5 de Mayo, B.O.J.A. de 9 de mayo de 1.986); Ley 1/1.991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía (B.O.E. nº 178 de 26 de julio de 1.991); Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía (Decreto 19/1.995, de 7 de febrero, B.O.J.A. nº 43 de 17 de marzo de 1.995) y demás legislación al respecto.

6.7.2.- ESPECIAL PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

En el Término Municipal de Huerca de Almería, solamente se ha detectado la existencia de dos yacimientos arqueológicos con restos de megalitos prehistóricos, su emplazamiento se grafía en planos; uno está situado en la zona de la "Cuesta de Los Callejones", al sur del Polígono Industrial "La Cepa" y el otro en la zona de la "Urbanización Club de Tennis", en terrenos ocupados en la actualidad por el Campo de Golf.

Estos yacimientos arqueológicos no han sido datados, estando pendientes de estudio pormenorizado.

A efectos de la presente Revisión consideramos este yacimiento como de **ESPECIAL PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA**.

Con carácter previo a cualquier movimiento de tierra o actuación urbanística que pueda afectar a las referidas zonas, será preceptiva la autorización administrativa de la Delegación Provincial de Consejería de Cultura y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.

En virtud del artículo 48 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, por el promotor de obras que puedan afectar a las zonas protegidas, se realizarán las actividades arqueológicas que sean necesarias para la Protección del Patrimonio Arqueológico. Los costes de las Actividades Arqueológicas que se realicen como consecuencia de la solicitud y concesión de licencias urbanísticas de edificación o uso del suelo, serán abonados por los promotores de las obras; esto sin perjuicio de las ayudas económicas que a tal fin pudieran corresponderles.

6.7.3.- NUEVOS DESCUBRIMIENTOS

Cuando en cualquier clase de suelo, el promotor, director de obra o contratista, en ejecución de una obra descubran restos arqueológicos de cualquier naturaleza, deberán ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento.

El conocimiento por el Ayuntamiento de la existencia de restos arqueológicos en una obra con licencia concedida, obligará a éste a suspender temporalmente la vigencia de la misma en las siguientes condiciones:

- a)** El plazo máximo de suspensión será de dos meses, comunicándose inmediatamente a la Consejería de Cultura.
- b)** En ese plazo los servicios arqueológicos de la Consejería de Cultura emitirá informe sobre la importancia de los restos encontrados.

6.7.4.- EDIFICACIONES DE VALOR AMBIENTAL

Pertenecen a este nivel de protección aquellos edificios y sus entornos inmediatos, que Inscritos en el Catálogo del Patrimonio Histórico Andaluz, o Declarados Bien de Interés Cultural, o incluidos en el Inventario del Patrimonio Arquitectónico de Interés Histórico Artístico, o protegidos específicamente por estas Normas, deben mantenerse en su expresión formal y/o integridad tipológica, con independencia de su estado de conservación; Distinguiremos los siguientes grados de protección:

1.- ESPECIAL PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA

En el grado de Especial Protección Arquitectónica, se encuentra el inmueble denominado "**VILLA MARÍA**"

La vivienda denominada "Villa María" y su entorno son un ejemplo característico del eclecticismo finisecular almeriense, con la dignificación de la arquitectura doméstica. Es una construcción de principios del siglo XX situada en el Paraje "La Peinada"; en la actualidad la edificación se encuentra situada interiormente a uno de los "bucles" de acceso a la Autovía Adra-Puerto Lumbreras, infraestructuras estas que afectan al entorno protegido del inmueble.

Es una edificación exenta, elevada sobre un zócalo de piedra, con desnivel más acusado en la parte trasera. La fachada principal se encuentra jalonada por dos leones en piedra sobre plintos del mismo material. El acceso a la vivienda se realiza a través de un pequeño porche que avanza sobre el plano general de la fachada, con unas escaleras de mármol con barandilla de piedra cuyos balaustres son de sección cuadrada formando una arcada. Esta arcada descansa sobre pilares con capiteles compuestos. Las roscas de los arcos se realizan a base de azulejos sevillanos, ornamentados con motivos geométricos y donde predomina el color azul. Sobre el arco central se coloca un fondo, igualmente de azulejo, teniendo como motivo fundamental de decoración una carabela.

A ambos lados de la puerta se colocan dos ventanas de acusado verticalismo y cubierta con la típica reja almeriense. Se recorre toda la fachada con una greca en azulejo que viene a coincidir con el dintel.

La cubierta de la vivienda es plana, con un alero muy volado formado por teja curva vidriada y coloreada, que descansa en pies derechos que recorren toda la fachada y bajo los cuales se coloca un friso corrido de azulejos.

El interior está organizado entorno a un salón principal, al que se abren el resto de las habitaciones.

Esta edificación y su entorno, se encuentra protegida mediante Inscripción Específica en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (BOJA N° 47, de 6 de mayo de 1.993); a los efectos de la presente Revisión se califica el inmueble denominado "**VILLA MARÍA**" y su entorno protegido como ESPECIAL PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA (referenciado en planos con el número 2).

- A.-** En los inmuebles incluidos en el grado de ESPECIAL PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA, se estará a lo establecido en la **Ley 16/85**, de 3 de julio del Patrimonio Histórico Español, en la **Ley 1/91**, de 3 de julio del Patrimonio Histórico de Andalucía y **Decreto 4/1.993**, de 26 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Organización Administrativa del Patrimonio Histórico de Andalucía, y lo que se establezca en el documento de Revisión de las Normas.

Cualquier obra que se desee realizar en el inmueble o en su entorno, deberá ser remitida a la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, a fin de que sean informadas por la Comisión Provincial del Patrimonio y posteriormente remitidas a la Dirección General de Bienes Culturales, para su Resolución por parte del Director General de Bienes Culturales (en virtud del artículo 5 del Decreto 4/1993). Esta tramitación es previa a la concesión de licencia municipal.

La tramitación de la autorización a que se refiere el párrafo anterior se regirá por las siguientes reglas:

- a) Los promotores de obras o modificaciones sometidas a la autorización referida con anterioridad, entre la documentación necesaria para la obtención de la licencia municipal, incluirá los documentos exigidos en el artículo 47 del Decreto 19/1995.
- b) El Ayuntamiento de Huercal de Almería, en el plazo máximo de 10 días, remitirá la solicitud a la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, acompañada de los documentos indicados en el apartado anterior y de cuantas consideraciones o informes considere necesarios.
- c) La Consejería de Cultura dispondrá de un plazo de tres meses, contado a partir de la recepción de la documentación completa, para pronunciarse sobre la solicitud de autorización.

En el caso que la documentación presentada estuviera incompleta se requerirá al interesado para que, en el plazo de 10 días, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos.

- d) Instruido el expediente y con anterioridad a dictar resolución, se dará trámite de audiencia al interesado por espacio de 10 días.
- e) Transcurrido el plazo de tres meses sin haberse dictado resolución expresa por la Consejería de Cultura, podrá entenderse desestimada la solicitud de autorización.

2.- ESPECIAL PROTECCIÓN AMBIENTAL O ETNOLÓGICA

2.1.- EDIFICACIONES PROTEGIDAS

En el grado de ESPECIAL PROTECCIÓN AMBIENTAL O ETNOLÓGICA e incluyen los siguientes inmuebles:

- A.- LA IGLESIA PARROQUIAL DE HUERCAL DE ALMERÍA
La Iglesia Parroquial de Huercal de Almería, se encuentra incluida en el Inventario del Patrimonio Arquitectónico de Interés Histórico Artístico (el Inventario del Patrimonio Arquitectónico de Interés Histórico Artístico no posee rango legal, por ello los inmuebles incluidos en el mismo no disponen de la protección expresa de la legislación andaluza en la materia). El inmueble de referencia se grafía con el número 9 en Planos.

La Iglesia parroquial es un templo edificado en el primer cuarto del siglo XVI, originariamente el estilo de la edificación era mudéjar, tras la ampliación del siglo XVIII el estilo dominante pasa a ser el barroco.

Es una construcción de planta rectangular, con los ángulos de la cabecera achaflanados, dividida en tres naves por medio de arcos formeros de medio punto apeados por pilares rectangulares, a ellos se adosan medias columnas sobre las que reposan arcos diafragma de medio punto y rosca moldurada.

La nave central, que es la de mayor altura, se cubre mediante una armadura de parhilara, mientras que las naves laterales presentan armaduras de un faldón.

La capilla mayor, ligeramente elevada, se abre por sus cuatro frentes por medio de arcos de medio punto y se cubre con una armadura de par y nudillo, terminada en un semi-octógono, toda ella de factura diferente a la de las naves; el espacio que la rodea, a modo de gírola "sui géneris", se cubre mediante tramos de armadura a un solo faldón.

Tiene coro a los pies, adintelado, soportado por una gran viga sobre zapatas.

Al exterior, los muros están ejecutados, en gran medida, con rafas de ladrillo y cajones de mampostería, con sillares de refuerzo en las esquinas, están revocados y encalados. A los pies del templo se sitúa la fachada principal, en cuyo centro se sitúa la portada; esta tiene su vano con arco de medio punto apoyado sobre dos pilastras adosadas a las jambas, el arco presenta una amplia y moldurada rosca que se decora con una línea de róleos; la portada está jalonada con dos medias columnas con retropilastras, capiteles y fuste acanalado sobre plintos y sobre ellos un entablamento.

La torre del cuerpo de campanas, que es cuadrada, se cubre con tejado a cuatro aguas.

En el lateral izquierdo (fachada a la plaza del Ayuntamiento) se percibe una puerta cegada, de vano adintelado y coronada por una cornisa con perfil de gola.

B.- ESTACIÓN DEL FERROCARRIL

La Estación del Ferrocarril de Huercal de Almería, se encuentra incluida en el Inventario del Patrimonio Arquitectónico de Interés Histórico Artístico, se grafía con el número 11 en Planos.

Como es habitual en las estaciones ferroviarias, las distintas instalaciones y servicios se ubican en módulos separados, que obedecen a idénticas características constructivas y estilísticas. En las presentes Normas se protege específicamente el edificio principal de la estación de Huercal-Viator.

El edificio principal de la estación es una construcción, en estilo historicista, de planta rectangular situada sensiblemente paralela a la línea férrea, su alzado presenta dos plantas de altura.

Los muros exteriores se encuentran revocados y encalados, con bandas de ladrillo que marcan los forjados de separación de plantas, las esquinas de la edificación y crean una especie de retícula en cuyo interior, centrados en las entre-bandas, se sitúan los huecos de fachada.

Los huecos de fachada, que están recercados con bandas de ladrillo de iguales características a las existentes en el resto de la fachada, presentan dintel curvo con clave en resalto.

La cubierta de la edificación se ejecuta a dos aguas.

C.- CORTIJO DE LAS MASCARANAS

El Cortijo de Las Mascaranas, situado en el Paraje denominado "San Silvestre", es un claro ejemplo de Arquitectura Doméstica de carácter rural y gran talante, perteneciente a la burguesía comercial decimonónica, conectada, desde el punto de vista de las corrientes artísticas, con el ambiente ecléctico, sin perder de vista un cierto rigor academicista, fiel reflejo en su conjunto de la tradición arquitectónica de la segunda mitad del siglo XIX. El inmueble se referencia en los planos con el número 10.

La construcción posee tres plantas de altura, estando la inferior dedicada a almacén, la planta principal o noble servía de vivienda y la tercera y última de ático para usos diversos.

El edificio responde al esquema de vivienda de la burguesía liberal: casa sobre pedestal que monumentaliza y mejora, al mismo tiempo, las condiciones de vida de los usuarios.

La portada principal se pierde y pasa a ser un hueco más, no diferenciado del resto. Los vanos se multiplican y alargan produciendo un efecto de verticalismo que rompe las reglas clásicas que habían imperado hasta el momento.

Interiormente, la planta baja se organiza como un gran almacén con diversa naves separadas mediante arcos de medio punto que descansan sobre pilares; la planta primera -noble- presenta un espacio central cubierto, que en altura se transforma en un patio de luces, en torno a él se desarrollan las habitaciones, careciendo el espacio de decoración.

La escalera queda relegada a un pequeño espacio y únicamente sirve de acceso a los pisos superiores, aquí desaparece el aspecto monumental que vienen a caracterizar las escaleras de la época.

El acceso a la planta ático se realiza desde una escalera de caracol sobre machón central, esta escalera se sitúa disimulada en una de las habitaciones que dan al espacio central de la planta noble. Los huecos de fachada de esta planta rompen con la verticalidad y proporciones de los huecos del resto de las plantas, los huecos son aquí óculos de cantería abocinado. Las habitaciones se distribuyen rodeando el patio de luces.

El edificio destaca exteriormente por su composición geométrica y equilibrada, con un juego de vanos que señala la división en plantas. Los materiales utilizados abarcan la mampostería, los sillares que refuerzan las esquinas y sirven además de elemento decorativo en el arranque de los vanos al utilizar el despiece de dovelas con diferente tamaño. Igualmente se hace uso del hierro y el vidrio.

D.- CORTIJO DE LA ALMAZARILLA

El cortijo de la Almazarilla, situado cercano al barrio de Visiedo, al igual que el Cortijo de las Mascaranas, es un claro ejemplo de Arquitectura Doméstica de carácter rural, posee cierto rigor academicista (el inmueble se grafía en planos con el número 8).

La construcción posee dos plantas; la forma de la planta es una "L".

Los muros exteriores están ejecutados con mampostería, con sillares de refuerzo en las esquinas y cornisas del mismo material; los muros se encuentran revocados y encalados.

Los huecos de las fachada, que están recercados con piezas de sillería, presentan dintel curvo con clave en resalto.

La cubierta de la edificación es plana, ejecutándose los antepechos con barandilla metálica entre pilastras.

E.- LA Balsa de los Cinco Picos

Es una construcción con forma de pentágono irregular, se sitúa en una vaguada, haciendo la función de pantaneta en el caso de salida de las aguas de las montañas que la rodean, posee una superficie aproximada de 1.300 metros cuadrados y un volumen de aproximadamente 4.000

metros cúbicos. Se propone su recuperación para usos públicos, incluso llegando a su relleno para su utilización como espacio libre público, aunque manteniendo la imagen formal del muro de levante, que es el de mayor longitud y es el único que no está enterrado. Esta situada en el Paraje "La Peinada" (se grafía en planos con el número 5).

G.- OTROS INMUEBLES PROTEGIDOS

Además los inmuebles indicados, en la presente Revisión se consideran e incluyen en la ESPECIAL PROTECCIÓN AMBIENTAL O ETNOLÓGICA, los siguientes:

Núm. Ref.	Denominación
=====	
1	VILLA ROSA
3	LAVADERO DE LAS PEÑONCILLAS
4	MOLINO DE LAS PEÑONCILLAS
6	CORTIJO DE LOS PUIG (SANTA MATILDE)
7	CORTIJO DE LOS DURBAN
12	VENTA SANTA ANA

2.2.- CONDICIONES DE INTERVENCIÓN Y EDIFICACIÓN

En los inmuebles incluidos en ESPECIAL PROTECCIÓN AMBIENTAL O ETNOLÓGICA, se permiten las siguientes intervenciones:

A.- OBRAS DE CONSERVACIÓN

Consistentes en la recuperación de las condiciones de higiene y salubridad, así como de ornato público. Se permite por tanto las obras de mejora o complementación de las instalaciones, aislamientos y acabados generales, sin afectar al inmueble como obra civil.

B.- OBRAS DE CONSOLIDACIÓN

Consistentes en la recuperación de la estabilidad del edificio a través del refuerzo o sustitución de elementos estructurales dañados.

C.- OBRAS DE RESTAURACIÓN

Consistentes en la recuperación del edificio devolviéndolo a su estado y condiciones originales, permitiéndose la sustitución de elementos estructurales o de instalaciones, siempre que fueran necesarias para garantizar su estabilidad y funcionalidad en relación a las necesidades y usos a que se destine.

D.- OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO

Consistentes en la adaptación del edificio al uso destinado, permitiéndose la redistribución de su espacio interior pero manteniendo, en todo caso, sus características tipológicas y morfológicas fundamentales, se incluyen en este tipo de obras los cambios de tabiquería, instalaciones, modificaciones parciales y no sustanciales de elementos estructurales, etc..

E.- OBRAS DE REESTRUCTURACIÓN

Consistentes en la adecuación o transformación del espacio interior del edificio, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial del espacio interior, sin afectar en ningún caso a sus respectivas fachadas, remates exteriores y elementos tipológicos, que pudieran existir de relevante valor, tales como patios de luces, cuerpos de escalera ejecutados con materiales nobles, etc..; si, a juicio de los técnicos municipales, en el interior de la edificación no existieran elementos de relevante valor, se podrá admitir la demolición total del interior. No se permitirá el aumento del número de plantas existentes.

Excepcionalmente, cuando no sea técnicamente posible mantener completa la fachada o fachadas de un edificio, por su estado físico de ruina, o por razones justificadas que imposibiliten el mantenimiento de la estructura interior, en el Proyecto de Reestructuración del edificio deberá garantizarse la exacta reproducción de,

al menos, el tipo arquitectónico preexistente de sus fachadas y dimensiones, reutilizando los elementos característicos en buen estado (rejerías, barandillas, miradores, paños de piedra o ladrillo, etc..). En todo caso la justificación técnica que ampara este procedimiento deberá venir confirmada por informe técnico municipal, solicitado y emitido necesariamente antes de la demolición de cualquier elemento del edificio o de su fachada.

2.3.- OTRAS CONDICIONES

Con independencia de la clasificación del suelo en que se encuentren situadas las edificaciones, se admiten Obras de Conservación, Consolidación, Restauración y/o Acondicionamiento, para adaptar la edificación protegida a usos relacionados con la hostelería (restaurantes y hostales), calificándose estas actuaciones como de Interés Social.

Cuando se adapte la edificación a los usos referidos, se resolverán los accesos con características adecuadas al tráfico previsible, igualmente se resolverá la dotación de servicios, incluso la depuración de las aguas residuales que se produzcan en el funcionamiento de la edificación, no admitiéndose la evacuación a pozo filtro.

TITULO VII.- NORMAS DE GESTIÓN

**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO
MUNICIPAL DE HUERCAL DE ALMERÍA - ALMERÍA**

TITULO VII.- NORMAS DE GESTIÓN

CAPITULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES

7.1.1.- SUJETOS DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA

El Ayuntamiento de Huerca de Almería podrá asumir la gestión urbanística a través de sus órganos de gobierno ordinarios o constituir gerencias con este objeto. Para el desarrollo de actuaciones establecidas en el planeamiento, podrán igualmente crear órganos especiales de gestión, fundaciones públicas de servicios, sociedades o utilizar las demás modalidades gestoras previstas en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

Para el desarrollo de actividades de interés para su población, y que no sean de su competencia exclusiva, el Ayuntamiento podrá constituir Consorcios con Entidades de diferente orden o naturaleza.

Los particulares, individualmente o agrupados en Entidades Urbanísticas Colaboradoras, asumirán las facultades y deberes que les confiere la Ley del Suelo y el planeamiento en orden a la ejecución de éste. Las Entidades Urbanísticas Colaboradoras podrán, igualmente, realizar tareas de conservación y administración de las unidades residenciales y/o industriales creadas, y de bienes y servicios que formen parte de su equipamiento.

7.1.2.- CONSORCIOS URBANÍSTICOS

Las Administraciones Públicas podrán consorciarse para el desarrollo de fines propios de la gestión y ejecución de actividades urbanísticas. A dichos consorcios se podrán incorporar particulares, previo convenio de las bases que hayan de regir su actuación.

Para la constitución definitiva del Consorcio se requerirá:

- Que la actividad cuyo desarrollo se aborde en común esté dentro de la esfera de capacidad de los sujetos consorciados.
- Que cada uno de dichos sujetos cumpla con los requisitos que la legislación que le sea aplicable establezca como necesarios para obligarse contractualmente, y para disponer de fondos de su propiedad o a su cargo.

Los consorcios urbanísticos pueden tener por objeto una o varias de las finalidades siguientes:

- Elaborar estudios y realizar trabajos de promoción urbanística de áreas, zonas o polígonos determinados.
- Abordar la formación y ejecución de Planes Especiales y Planes Parciales.
- Unificar tareas de gestión del desarrollo urbanístico de áreas o polígonos, aunque sea sin asumir de modo directo funciones de ejecución del planeamiento, colaborando con la Administración o Administraciones urbanísticas que sean competentes por razón de la materia o del territorio.
- Realizar obras de infraestructura urbanística.
- Crear o gestionar servicios complementarios de urbanizaciones.
- Cuidar de la conservación de nuevas urbanizaciones gestionando de modo unificado las competencias o deberes propios de los miembros del Consorcio.

Los Consorcios Urbanísticos realizarán sus actividades en nombre propio o en nombre de los sujetos consorciados, según las disposiciones establecidas en sus bases de constitución.

En ningún caso podrá delegarse en el Consorcio la potestad de establecer tributos, pero sí se le podrá encomendar la recaudación unificada de aquellos que graven el suelo o su aprovechamiento, pudiendo en este caso recurrir a la vía de apremio.

Los Entes consorciados no pueden delegar en el Consorcio la potestad expropiatoria, si bien pueden encomendarle la gestión de las expropiaciones que los mismos acuerden.

7.1.3.- ENTIDADES URBANÍSTICAS COLABORADORAS

Son Entidades Urbanísticas Colaboradoras:

- Las Juntas de Compensación.
- Las Asociaciones Administrativas de propietarios en el sistema de Cooperación.
- Entidades de Conservación.

Las Entidades Urbanísticas Colaboradoras, se regirán por sus Estatutos y por lo dispuesto en esta sección, sin perjuicio de la aplicación de los preceptos específicos contenidos en los capítulos II y III del Título V del Reglamento de Gestión Urbanística para las Juntas de Compensación y Asociaciones Administrativas de propietarios en el Sistema de Cooperación y de las previsiones establecidas en el capítulo IV del Título II de dicho Reglamento para la conservación de las obras de urbanización.

Las Entidades de Conservación de las Obras de Urbanización podrán constituirse como consecuencia de la transformación de alguna Entidad preexistente (Juntas de Compensación o Asociaciones Administrativas de Propietarios) o específicamente para dichos fines.

La pertenencia a la Entidad de Conservación será obligatoria para todos los propietarios comprendidos en su ámbito territorial.

Las Entidades de Conservación se regirán por lo prescrito en el Reglamento de Gestión, artículos 24 a 40 y 67 a 70 inclusivos, por estas Ordenanzas y por sus propios Estatutos.

Las Entidades de Conservación estarán sometidas a la tutela municipal y tendrán competencias en orden a la conservación de las obras de urbanización, mantenimiento de las dotaciones, instalaciones de servicios públicos de agua, saneamiento y alumbrado público. Asimismo serán competentes

para la prestación de los servicios públicos mencionados, sin perjuicio de los pactos que a estos efectos se celebren con el Ayuntamiento de Huerca de Almería.

CAPITULO 2.- GESTIÓN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE**7.2.1.- PRINCIPIO DE LA PERECAUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS DEL PLANEAMIENTO**

La función social de la propiedad delimita el contenido de las facultades urbanísticas susceptibles de adquisición y condiciona su ejercicio.

De conformidad con el artículo 128 de la Constitución Española, toda riqueza del municipio, sea cual fuere su titularidad, está subordinada al interés general.

La ordenación del uso de los terrenos y construcciones enunciadas en estas Normas, no conferirá derecho a los propietarios a exigir indemnizaciones, por implicar meras limitaciones y deberes que definen el contenido normal de la propiedad según su calificación urbanística. Los interesados, no obstante, tendrán derecho a la distribución equitativa de los beneficios y cargas del planeamiento en los términos previstos en la Ley del Suelo.

7.2.2.- DERECHOS Y DEBERES BÁSICOS DE LOS PROPIETARIOS

La aprobación del planeamiento preciso según la clase de suelo de que se trate, determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y al edificatorio, en las condiciones y plazos previstos en las presentes Normas.

La ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los propietarios afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales:

- a) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.
- b) Ceder los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, por exceder del susceptible de apropiación privada o, en su caso, adquirir dicho aprovechamiento por su valor urbanístico.
- c) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.

- d) Solicitar licencia para edificación, previo cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos previstos.
- e) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos al uso establecido por las presentes Normas y planeamiento que las desarrolle y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán igualmente sujetos al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos, y sobre rehabilitación urbana.

El cumplimiento de los deberes legales indicados, determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas.

7.2.3.- FACULTADES URBANÍSTICAS DE LA PROPIEDAD

El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos:

- a) A urbanizar, entendiéndose por tal la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras fijados en estas Normas para que adquiera la condición de solar.
- b) Al aprovechamiento urbanístico, consistente en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades susceptible de apropiación privada, o su equivalente económico en los términos fijados en la Ley del Suelo.
- c) A edificar, consistente en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.
- d) A la edificación, consistente en la facultad de incorporar al patrimonio la edificación ejecutada y concluida con sujeción a la licencia urbanística otorgada, siempre que ésta fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas en contra de lo dispuesto en las presentes Normas, en el planeamiento que las desarrolle y en la Ley del Suelo.

7.2.4.- ADQUISICIÓN GRADUAL DE FACULTADES URBANÍSTICAS

1.- DERECHO A URBANIZAR

1.1.- Suelo Urbano

En Suelo Urbano el derecho a urbanizar se adquiere por la aprobación de las presentes Normas y del planeamiento específico que, en su caso, las desarrolle (Planes Especiales, Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización).

1.2.- Suelo Urbanizable

En Suelo Urbanizable, el derecho a urbanizar se adquiere por la aprobación de las presentes Normas y Plan Parcial y Proyecto de Urbanización que desarrolle cada sector de dicho tipo de suelo.

El derecho a urbanizar los terrenos incluidos en una unidad de ejecución de gestión privada se extinguirá si la urbanización efectiva de los mismos y el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución no se realiza en los plazos establecidos en las presentes Normas y el planeamiento que las desarrolle. La resolución que declare dicho incumplimiento deberá dictarse previa audiencia del interesado.

2.- DERECHO AL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

El derecho al aprovechamiento urbanístico, se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados en las presentes Normas y en el planeamiento que las desarrolle, debiendo los propietarios acreditar el cumplimiento de los expresados deberes. En Suelo Urbano, en terrenos no incluidos en una Unidad de Ejecución, el derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por la aprobación de las presentes Normas.

En Suelo Urbano Planificable (Unidad de Ejecución) y en Suelo Apto para Urbanizar, el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno, salvo en los supuestos de expropiación, será el resultado de referir a su superficie el 90 por 100 de la edificabilidad bruta o global (que es su aprovechamiento tipo) en el caso de Unidades de Ejecución en Suelo Urbano y al aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre en el caso de Suelo Apto para Urbanizar.

2.1.- Concreción del aprovechamiento urbanístico

Cuando se trate de terrenos incluidos en una Unidad de Ejecución (Unidades de Ejecución en Suelo Urbano y Sectores en Suelo Urbanizable), el aprovechamiento urbanístico se concretará por:

- a) La adjudicación de parcelas aptas para la edificación, con las compensaciones económicas que procedan por diferencias de adjudicación.
- b) Compensación económica sustitutiva.

Cuando los terrenos no estén incluidos en una Unidad de Ejecución (Suelo Urbano Consolidado), el aprovechamiento urbanístico se concretará sobre la propia parcela; si la parcela está afecta al uso público no podrá concretar el aprovechamiento urbanístico, por ello, tendrá que ser objeto de expropiación.

2.2.- Reducción del derecho al aprovechamiento urbanístico

- a) Terrenos incluidos en Unidades de Ejecución.

El derecho al aprovechamiento urbanístico se reducirá en un 50% si no se solicita licencia de edificación en el plazo de dos años desde la adquisición del derecho.

b) Terrenos no incluidos en Unidades de Ejecución.

El derecho al aprovechamiento Urbanístico se reducirá en un 50 % si no se solicita licencia de edificación en un plazo de cuatro años desde la aprobación definitiva de las presentes Normas.

La resolución administrativa que declare el incumplimiento de los plazos indicados, se dictará previa audiencia del interesado. La Administración Municipal decidirá sobre la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa de los correspondientes terrenos, cuyo valor se determinará, en todo caso, con arreglo a la señalada reducción del aprovechamiento urbanístico.

3.- DERECHO A EDIFICAR

El otorgamiento de la licencia determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

Cuando la licencia autorice la urbanización simultánea a la edificación, la adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar, quedará subordinada al cumplimiento del deber de urbanizar.

En el acto de otorgamiento de la licencia de edificación, se fijarán los plazos de comienzo, interrupción máxima y finalización de las obras. El derecho a edificar se extingue por incumplimiento de los plazos fijados, mediante su declaración formal, en expediente tramitado con audiencia del interesado.

Extinguido el derecho a edificar, el interesado no podrá iniciar o reanudar actividad alguna al amparo de la licencia caducada, con las excepciones contenidas en el artículo 36.1 de la Ley del Suelo de 1.992.

4.- DERECHO A AL EDIFICACIÓN

El derecho a la edificación se adquiere por la conclusión de las obras al amparo de licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística.

La edificación ejecutada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones e incompatible con el planeamiento vigente será demolida sin indemnización (art. 38.1 Ley del Suelo de 1.992); cuando la edificación haya sido ejecutada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones, pero compatible con el planeamiento vigente, podrá legalizarse mediante solicitud de la correspondiente licencia.

7.2.5.- ÁREAS DE REPARTO Y UNIDADES DE EJECUCIÓN

- En Suelo Urbanizable, se han considerado nueve Áreas de Reparto, que se corresponden con los diferentes tipos de usos y aprovechamientos previstos en Suelo Urbanizable. Dentro de las áreas de reparto se han delimitado unidades de ejecución, que se corresponden también con cada uno de los Sectores, dado que se prevé el desarrollo de cada Sector mediante un único Plan Parcial.

7.2.6.- APROVECHAMIENTO TIPO

Con el fin de garantizar el justo reparto de cargas y beneficios entre los propietarios de Suelo incluido en alguna de las Áreas de Reparto previstas, y de acuerdo con lo establecido en la vigente Ley del Suelo, se han establecido los aprovechamientos tipo de cada área.

La fijación del aprovechamiento tipo permite establecer el contenido del derecho de propiedad de cada terreno, distribuyendo los beneficios y cargas entre los propietarios afectados por el planeamiento.

Al objeto de facilitar la gestión de estas Normas, tanto para particulares como para el Ayuntamiento, se han delimitado las Unidades de Ejecución (Sectores de Suelo Urbanizable) de forma y manera que correspondan a Unidades de Planeamiento viables.

7.2.7.- PROCESO DEL CALCULO DE LOS APROVECHAMIENTOS TIPO

A cada Unidad de Ejecución en Suelo Apto para Urbanziar (Sector) se le ha asignado una edificabilidad global y unos usos globales, obteniéndose el Aprovechamiento Urbanístico (Lucrativo) de cada Sector multiplicando la superficie total del sector por la edificabilidad global. El aprovechamiento lucrativo de cada sector estará referido al uso característico (global) concreto asignado en las presentes Normas.

La edificabilidad tipo de cada Área se obtendrá dividiendo la suma de los aprovechamientos lucrativos referidos al uso característico de cada Unidad de Ejecución por la superficie total del Área. En nuestro caso, dado que, en cada Área la edificabilidad global y los usos globales de cada uno de los Sectores (Unidades de Ejecución) es el mismo, el aprovechamiento tipo de cada una de ellas es igual a la edificabilidad global referida al uso característico (global) del Área.

- **ÁREA 1:**

SECTOR S-I1	---	Superficie	60.943 m2
		Uso Global	Industrial
		Edificabilidad global	0,50 m2/m2
		Aprovechamiento Urbanístico	30.472 M2-IND
SECTOR S-I2	---	Superficie	36.100 m2
		Uso Global	Industrial
		Edificabilidad global	0,50 m2/m2
		Aprovechamiento Urbanístico	18.050 M2-IND
SECTOR S-I3	---	Superficie	38.700 m2
		Uso Global	Industrial
		Edificabilidad global	0,50 m2/m2
		Aprovechamiento Urbanístico	19.350 M2-IND
SECTOR S-I4	---	Superficie	34.275 m2
		Uso Global	Industrial
		Edificabilidad global	0,50 m2/m2
		Aprovechamiento Urbanístico	17.138 M2-IND

SECTOR **S-I5** --- Superficie 54.233 m2
 Uso Global Industrial
 Edificabilidad global 0,50 m2/m2
 Aprovechamiento Urbanístico 27.117 M2-IND

SECTOR **S-I6** --- Superficie 58.600 m2
 Uso Global Industrial
 Edificabilidad global 0,50 m2/m2
 Aprovechamiento Urbanístico 29.300 M2-IND

APROVECHAMIENTO TIPO AREA 1 0,50 M2-IND/M2-SUELO

- ÁREA 2:

SECTOR **S-T1** --- Superficie 44.900 m2
 Uso Global Terciario
 Edificabilidad global 0,50 m2/m2
 Aprovechamiento Urbanístico 22.450 M2-TER

APROVECHAMIENTO TIPO AREA 2 0,50 M2-TER/M2-SUELO

- ÁREA 3:

SECTOR **S-R1** --- Superficie 210.000 m2
 Uso Global Residencial Bajo
 Edificabilidad global 0,50 m2/m2
 Aprovechamiento Urbanístico 105.000 M2-VIV

APROVECHAMIENTO TIPO AREA 3 0,50 M2-VIV/M2-SUELO

- ÁREA 4:

SECTOR **S-R2** --- Superficie 23.827 m2
 Uso Global Residencial Alto
 Edificabilidad global 0,60 m2/m2
 Aprovechamiento Urbanístico 14.296 M2-VIV

SECTOR **S-R4** --- Superficie 73.100 m2
 Uso Global Residencial Alto
 Edificabilidad global 0,60 m2/m2
 Aprovechamiento Urbanístico 43.860 M2-VIV

SECTOR **S-R5** --- Superficie 47.000 m2
 Uso Global Residencial Alto
 Edificabilidad global 0,60 m2/m2
 Aprovechamiento Urbanístico 28.200 M2-VIV

APROVECHAMIENTO TIPO AREA 4 0,60 M2-VIV/M2-SUELO

- ÁREA 5:

SECTOR **S-R3** --- Superficie 46.305 m2
 Uso Global Residencial Medio
 Edificabilidad global 0,55 m2/m2
 Aprovechamiento Urbanístico 25.468 M2-VIV

SECTOR **S-R7** --- Superficie 90.350 m2
 Uso Global Residencial Medio
 Edificabilidad global 0,55 m2/m2
 Aprovechamiento Urbanístico 49.693 M2-VIV

SECTOR **S-R10** -- Superficie 47.500 m2
 Uso Global Residencial Medio
 Edificabilidad global 0,55 m2/m2
 Aprovechamiento Urbanístico 26.125 M2-VIV

SECTOR **S-R11** -- Superficie 36.000 m2
 Uso Global Residencial Medio
 Edificabilidad global 0,55 m2/m2
 Aprovechamiento Urbanístico 19.800 M2-VIV

SECTOR **S-R12** -- Superficie 69.500 m2
 Uso Global Residencial Medio
 Edificabilidad global 0,55 m2/m2
 Aprovechamiento Urbanístico 38.225 M2-VIV

SECTOR **S-R13** -- Superficie 98.155 m2
 Uso Global Residencial Medio
 Edificabilidad global 0,55 m2/m2
 Aprovechamiento Urbanístico 53.985 M2-VIV

APROVECHAMIENTO TIPO AREA 5 0,55 M2-VIV/M2-SUELO

- **ÁREA 6:**

SECTOR **S-R6** --- Superficie 53.525 m2
 Uso Global Residencial Alto
 Edificabilidad global 0,65 m2/m2
 Aprovechamiento Urbanístico 34.791 M2-VIV

APROVECHAMIENTO TIPO AREA 6 0,65 M2-VIV/M2-SUELO

- **ÁREA 7:**

SECTOR **S-R8** --- Superficie 86.210 m2
 Uso Global Residencial Medio-Bajo
 Edificabilidad global 0,55 m2/m2
 Aprovechamiento Urbanístico 47.416 M2-VIV

SECTOR **S-R9** --- Superficie 36.900 m2
 Uso Global Residencial Medio-Bajo
 Edificabilidad global 0,55 m2/m2
 Aprovechamiento Urbanístico 20.295 M2-VIV

APROVECHAMIENTO TIPO AREA 7 0,40 M2-VIV/M2-SUELO

- **ÁREA 8:**

SECTOR **S-RT1** -- Superficie 49.500 m2
 Uso Global Res. Bajo-Terci.
 Edificabilidad global 0,45 m2/m2
 Aprovechamiento Urbanístico 22.275 M2-VIV:TER

APROVECHAMIENTO TIPO AREA 8 0,45 M2-VIV:TER/M2-SUELO

- **ÁREA 9:**

SECTOR **S-RT2** -- Superficie 142.000 m2
 Uso Global Res. Medio-Terci.
 Edificabilidad global 0,55 m2/m2
 Aprovechamiento Urbanístico 78.100 M2-VIV:TER

APROVECHAMIENTO TIPO AREA 9 0,55 M2-VIV:TER/M2-SUELO

Ponderación de Usos con el característico del Área

Los coeficientes de ponderación relativa entre el uso característico del Área y los restantes usos permitidos se obtendrán por la multiplicación del coeficiente "p" de las siguientes tablas por el aprovechamiento de cada Área.

USO	COEFICIENTE "p"						
	ÁREA 1	ÁREA 2	ÁREA 3	ÁREA 4	ÁREA 5	ÁREA 6	
VIVIENDA	--	...	----	...	1,00	...	1,00
COMERCIAL	0,85	...	1,00	...	0,80	...	1,00
INDUSTRIAL.....	1,00	...	1,00	...	0,50	...	0,50
RES. COMUN. (*)	0,90	...	0,90	...	0,80	...	1,00
EQUIPAMIENTO SOCIAL..	1,05	...	1,05	...	1,05	...	1,05

(*) A los efectos de aplicación de los coeficientes "p", se consideran usos Residenciales Comunitarios los servicios de hostelería (Hoteles, Moteles, Apartahoteles, etc) y los asistenciales (Residencias, etc..)

7.2.8.- ACTUACIONES EN SUELO URBANO

Dentro del Suelo Urbano, de acuerdo con lo establecido en el Título Preliminar, se distingue entre Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano Planificable.

Todo propietario de suelo urbano consolidado tiene derecho a la apropiación del 100% del aprovechamiento tipo (edificabilidad tipo = edificabilidad máxima) que se fije para la zona en que encuentren ubicados sus terrenos, pudiendo obtener, dentro de los plazos previstos en el artículo 7.2.4-2 de este mismo título, licencia de obras si la parcela mereciere la condición de solar o garantizarse su simultánea urbanización.

Todo propietario de Suelo Urbano Planificable (Unidades de Ejecución), tiene derecho al 90% del aprovechamiento (edificabilidad bruta) que para cada polígono o Unidad de Ejecución le otorguen las Normas, si bien para poderlo hacer

efectivo, será necesario e imprescindible realizar el Plan Especial, Estudio de Detalle o Proyecto de Urbanización, según se señale en la ficha reguladora correspondiente a cada Unidad, tener ejecutadas las obras de urbanización correspondientes y además haber efectuado la correspondiente reparcelación o compensación de cargas y beneficios.

La delimitación de Unidades de Ejecución, cuando no se contengan en las presentes Normas, así como la modificación de los ya delimitados, cuando proceda, se acordará de oficio o a petición de los interesados, por el Ayuntamiento, previos los trámites de aprobación inicial, información pública durante quince días con citación personal de los propietarios de terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución.

7.2.9.- SISTEMA DE ACTUACIÓN EN UNIDADES DE EJECUCIÓN

La ejecución de las Unidades de Ejecución se realizará, con las determinaciones establecidas en las Fichas Reguladoras de las mismos, mediante cualquiera de los siguientes sistemas de actuación:

a) **Sistema de Compensación.**

Por este sistema, los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones que se determinen y se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un sólo titular, repartiéndose entre ellos las cargas y beneficios derivados de la actuación urbanística.

b) **Sistema de Cooperación.**

El sistema en el que los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos.

La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución, salvo que ésta sea innecesaria por resultar suficientemente equitativa la distribución de los beneficios cargas.

c) **Sistema de Expropiación.**

La expropiación se aplicará, como sistema de actuación, por polígonos o unidades completas y comprenderá todos bienes y derechos incluidos en las mismas.

La Administración actuante elegirá el sistema de actuación, oídos los afectados y según las necesidades, medios económico-financieros con que cuente, colaboración de la iniciativa privada y demás circunstancias que concurran dando preferencia a los sistemas de compensación y cooperación, salvo cuando por razones de urgencia o necesidad exijan la expropiación.

En la ficha reguladora correspondiente a cada polígono o Unidad, se ha indicado el sistema de actuación, el cual podrá ser modificado en los supuestos de incumplimiento de los plazos previstos en las presentes Normas. En las expropiaciones no motivadas por el incumplimiento de deberes urbanísticos, la Administración actuante podrá satisfacer el justiprecio mediante la adjudicación de terrenos equivalentes situados en la misma zona de ordenanza que los expropiados. Por convenio con el afectado podrán adjudicarse también terrenos situados fuera de dicha zona (art. 217 Ley del Suelo de 1.992).

La gestión urbanística para la obtención de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, referentes a sistemas generales en suelo urbano, se obtendrán mediante expropiación u ocupación directa.

7.2.10.- REPARCELACIONES EN SUELO URBANO

La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas y situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación con arreglo al Plan.

Las obligaciones y cargas de los propietarios del suelo serán objeto de distribución justa entre los mismos, juntamente con los beneficios derivados del planeamiento, en la forma que la legislación urbanística establezca. La reparcelación será obligatoria en el ámbito de las Unidades de Ejecución.

7.2.11.- TERRENOS DOTACIONALES EN SUELO URBANO, SU OBTENCIÓN

Los suelos adscritos por las Normas a Sistemas Generales, en Suelo Urbano Consolidado, se obtendrán para uso y dominio público mediante expropiación o compra directa, o por cesión gratuita si se incorporan voluntariamente a una reparcelación.

Los terrenos destinados a dotaciones públicas de carácter local no incluidos en Unidades de Ejecución se obtendrán mediante expropiación, o por compra directa, o por cesión gratuita de su titular.

7.2.12.- OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANIZABLE

Los propietarios de Suelo Urbanizable, estarán obligados, además de lo establecido en la regulación que para tal suelo se establece en la presentes Normas Subsidiarias, a lo siguiente:

- a) A la reserva y cesión obligatoria y gratuita de:
 - El suelo destinado a sistemas generales que se incluya en el Sector correspondiente.
 - El suelo destinado a sistemas locales, es decir, al servicio del sector, comprendiendo en todo caso, los siguientes:
 - 1.- Sistema viário (calles, aparcamientos y plazas).
 - 2.- Sistema de espacios libres de dominio público.
 - 3.- Centros docentes y culturales.
 - 4.- Instalaciones de recreo, deportivas y de expansión de carácter público.
 - 5.- Dotaciones para otros servicios públicos necesarios.

La cuantía total de este deber de cesión se determina en la ficha reguladora de cada sector y nunca podrá ser inferior a la que resulte de la aplicación de los estándares establecidos como mínimos en el Reglamento de Planeamiento.

- El suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento tipo del sector, debidamente urbanizado.

- b) El coste de la Urbanización y en concreto, de:
- La urbanización interior incluyendo:
 - 1.- La red viária.
 - 2.- La red de abastecimiento de agua.
 - 3.- La red de saneamiento.
 - 4.- La red de energía eléctrica.
 - 5.- La red de alumbrado público.
 - 6.- La red de riego.
 - 7.- La jardinería de las zonas verdes.
 - 8.- La red de canalización de teléfonos y otros servicios previstos.
 - La conexión de las redes locales del apartado anterior con las generales en el exterior del sector.
 - La previsión y ejecución, de la urbanización, conforme al planeamiento, adecuada a las dimensiones y a la finalidad de la actuación.
 - El cumplimiento de los plazos para el desarrollo del planeamiento y su gestión (Compensación, Reparcelación, etc..) y ejecución (Urbanización y Edificación).
 - Cualquier otro deber que se imponga en el planeamiento de estas Normas Subsidiarias.

Los propietarios de suelo urbanizable están sujetos a todos los deberes especificados, las transmisiones de la titularidad del suelo y de las edificaciones no alterará la situación jurídica del propietario en cada momento de los mismos, que se subrogará en la posición del transmitente.

Los Planes Parciales y, en su caso, los especiales, deberán establecer con precisión, los plazos en que debe producirse su ejecución, contemplando tanto las obras de urbanización, como en su caso, las de edificación. En defecto de determinación expresa de los Planes Parciales o Especiales, se aplicarán los siguientes plazos máximos a contar desde la publicación de aprobación definitiva del Plan:

- Constitución y entrada en funcionamiento de las organización correspondiente al sistema de actuación: **1 año.**
- Aprobación definitiva de la compensación o reparcelación: **2 años.**
- Ejecución de la urbanización y cesión de las superficies de cesión obligatoria y gratuita: **5 años.**
- Edificación: **6 años** para la solicitud de la licencia.
- Utilización de las obras de edificación: **2 años desde la concesión de la licencia.**

CAPITULO 3.- NORMAS DE PROCEDIMIENTO**7.3.1.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA**

Están sujetos a previa licencia municipal todos los actos de edificación y los relacionados con el uso del suelo y subsuelo, en particular los siguientes actos:

- 1- Las obras de construcción de edificaciones, instalaciones e industrias de nueva planta.
- 2- Las obras de ampliación, reforma o conservación de edificios, instalaciones e industrias existentes.
- 3- La modificación o reforma que afecte a la estructura de los edificios, instalaciones e industrias existentes.
- 4- Las modificaciones del espacio exterior de los edificios e instalaciones, cualesquiera que sea su uso.
- 5- Las de la modificación de la disposición interior de los edificios, instalaciones e industrias existentes.
- 6- Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el artículo 136 de la Ley del Suelo.
- 7- Las obras de instalación o reparación de servicios públicos de agua, gas, correos, señalización, electricidad, teléfono, etc., subterráneas o aéreas, tales como postes, casetas, buzones, cabinas,...
- 8- Las parcelaciones urbanas.
- 9- La extracción de tierras.
- 10- Los movimientos de tierra (vaciado, desmante, explanación, excavación, terraplenado, vertido, etc..) y además obras de urbanización tales como apertura de caminos, vías o accesos rodados, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o edificación aprobado.
- 11- La primera utilización u ocupación de los edificios, locales, industrias e instalaciones en general.
- 12- Los usos de carácter provisional a que refiere el artículo 136 de la Ley del Suelo de 1.992.
- 13- El uso del vuelo sobre las instalaciones y edificios y el acristalamiento de balcones, ventanas y terrazas, instalación de toldos, acondicionadores de aire y antenas de televisión.

- 14- La modificación del uso existente de los edificios, industrias, viviendas, locales o partes de edificios o instalaciones en general.
- 15- La demolición de construcciones, total o parcial salvo en los casos declarados de ruina inminente, y el vertido de escombros.
- 16- Las instalaciones subterráneas destinadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
- 17- La corta de árboles, constituyan o no masa arbórea.
- 18- Cerramiento o vallado de solares, fincas o terrenos u obras provisionales con frente a la vía pública y la instalación de grúas-torre.
- 19- La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública, y la utilización de sistemas publicitarios acústicos en vía pública.
- 20- Modificación de las características físicas del suelo (pavimentos, asfaltados, drenajes, etc..)
- 21- Y, en general, toda obra de construcción, ya sea de carácter permanente o provisional.

La sujeción a la previa licencia municipal, alcanza a todas las actividades relacionadas, incluso cuando sean promovidas por la Administración Central del Estado, Autónoma o Municipal y Órganos paraestatales, con independencia de que precisen autorización previa del órgano administrativo correspondiente.

La concesión de licencias urbanísticas, en general, se regirán por lo establecido en el Reglamento de Disciplina Urbanística (Real Decret 2187/1.987, de 23 de Junio).

7.3.2.- OBRAS MENORES SUJETAS A LICENCIA

Serán consideradas especialmente como obras menores, sometidas a la licencia previa municipal e incluidas en este artículo, las siguientes:

1.- OBRAS AUXILIARES DE LA CONSTRUCCIÓN

- 1- Construcción de puentes, andamios y similares.
- 2- Ejecución de catas, pozos y sondeos de exploración cuando aún no se hubiere otorgado licencia de obra mayor.

- 3- Recalce de edificios para construir otros que dispongan de licencia.
- 4- Apuntalamiento de fachadas.
- 5- Colocación de grúas-torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción.
- 6- Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio.
- 7- Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.

2.- PEQUEÑAS OBRAS DE REPARACIÓN, MODIFICACIÓN O ADECENTAMIENTO DE EDIFICIOS

- 1- Ejecución de obras interiores en edificios que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene.
- 2- Reparación de cubiertas y azoteas, incluso la sustitución del forjado si apoya sobre muros de carga existentes en buen estado.
- 3- Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios.
- 4- Colocación de rejas, puertas, ventanas y persianas en aberturas de fachada de edificios existentes.
- 5- Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.
- 6- Construcción de pozos y fosas sépticas.
- 7- Apertura y modificación de balcones, repisas o elementos salientes.
- 8- Cambio o reparación de elementos estructurales.
- 9- Ejecución y modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales.
- 10- Instalación de aseos en viviendas.
- 11- Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas y azoteas de edificios, que no estén acompañados de licencia de obra mayor.
- 12- Reparación de elementos alterados por accidente o deterioro en la fachadas.

- 13- Cobertizos ligeros abiertos o cerrados lateralmente por tabiques, de superficie no mayor de 50 m² y cuya altura no exceda en ningún caso de 5 metros, así como almacenes agrícolas en suelo no urbanizable, siempre que su superficie construida no supere en ningún caso los 20 m², no permitiéndose como ampliación de edificaciones existentes.

3.- OBRAS E INSTALACIONES QUE IMPLIQUEN OCUPACIONES DE LA VÍA PÚBLICA, TEMPORAL O PERMANENTEMENTE

- 1- Construcción de quioscos y similares de carácter permanente.
- 2- Ocupación temporal de la vía pública con valles o materiales de construcción por obras.
- 3- Ocupaciones temporales de la vía pública con contenedores y similares, mesas y sillas.
- 4- Construcción o reparación de vados en las aceras y su supresión. Reserva de espacios en la vía pública.
- 5- Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.
- 6- Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.
- 7- Instalación de marquesinas para comercio.
- 8- Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores provisionales y buzones de correos en la vía pública.

4.- OBRAS EN SOLARES O PATIOS

- 1- Establecimiento de vallas o cercas definitivas de delimitación.
- 2- Construcción o derribo de edificaciones provisionales de una planta o de menos de 50 m² de superficie construida total.
- 3- Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido, siempre que no se produzcan variaciones en más de 1 m. sobre el nivel natural del terreno y menos de 1.50 mts. por debajo del mismo en algún punto.
- 4- Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que están exceptuados de licencia.

7.3.3.- RESPONSABILIDAD DERIVADA DEL OTORGAMIENTO DE LAS LICENCIAS

Las licencias se entenderán concedidas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero, y no podrán ser utilizadas por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.

En todo caso, el otorgamiento de licencias no implicará, para el Ayuntamiento, responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las actividades que se realicen en virtud de la misma.

7.3.4.- CONTENIDO DE LA LICENCIA

Cuanto se dispone en las Normas respecto a condiciones de edificabilidad y uso, así como sobre condiciones estéticas, higiénicas o de otra naturaleza, se entenderá incluido en el contenido del acto de otorgamiento de la licencia.

Los titulares de licencias o sus causahabientes, deberán respetar el contenido expreso de las cláusulas de las mismas, y asimismo el contenido implícito, según la clase y destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y usos, y de las Normas Básicas de la Edificación (NBE).

No podrá justificarse la vulneración de las disposiciones legales, Normas Urbanísticas u Ordenanzas, especialmente en lo relativo a localización, destino, aspecto exterior o dimensiones de los edificios o a la ordenación de su entorno, en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia. En cualquier caso, el promotor, el empresario constructor o el técnico director de las obras, podrán dirigirse al Ayuntamiento en solicitud de información.

Las condiciones especiales se harán constar en el documento al que se incorpora o mediante el cual se formalice o notifique la licencia.

A la licencia se unirá, como expresión gráfica de su contenido, un ejemplar del proyecto aprobado, con el sello de la corporación que prevalecerá sobre cualquier otra descripción de la obra o instalación autorizada.

Se otorgará una sola licencia por cada etapa de las obras previstas de edificación o urbanización, no pudiendo solicitarse la de la segunda etapa hasta no haber concluido las obras de infraestructuras portantes de la edificación de la primera etapa.

7.3.5.- PLAZOS DE VIGENCIA DE LAS LICENCIAS

1.- La Administración Urbanística Municipal, previa audiencia del interesado, declarará caducadas a todos los efectos, sin derecho a indemnización, las licencias cuando concurra alguno de los siguientes supuestos:

- a) Cuando las obras no se hubieren iniciado y proseguido a ritmo normal en el plazo de **seis meses** desde el día siguiente a la notificación del otorgamiento de la misma. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga para el comienzo de las obras por un período máximo de **tres meses**.

Las obra menores, necesariamente comprendidas en el proceso de edificación e instalación de obras mayores y que implícitamente, se amparan o incluyen en el otorgamiento de la licencia, como las propias del ritmo normal de la obra, a que se refiere el número anterior.

La demolición de las construcciones necesarias para la obra nueva, deberán haberse iniciado igualmente antes de transcurridos **seis meses** desde la notificación de la licencia de obra mayor. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga para el comienzo de las obras por un período máximo de **tres meses**.

- b) Si Una vez comenzadas las obras, quedaren interrumpidas por un período superior a **tres meses**. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga para el comienzo de las obras por un período máximo de **tres meses**.
- c) Por incumplimiento del plazo de vigencia contenido en la concesión de la licencia.

- 2.- Las licencias determinarán el plazo de vigencia en que deberán concluirse todas las obras que ampara. Dicho plazo será el propuesto por el solicitante, según la naturaleza, etapas y amplitud de la obra, si la Administración Municipal no lo considerase excesivo. En ningún caso la vigencia de la licencia podrá ser superior a **treinta y seis meses**, a contar desde la fecha de su notificación.
- 3.- Podrán concederse prórrogas de la vigencia de las licencias por una duración igual a la mitad del tiempo de validez indicado en la concesión de licencia y devengarán la mitad de las tasas. En ningún caso pueden concederse segundas o ulteriores prórrogas. La prórroga debe solicitarse antes de que termine el plazo de vigencia de las licencias para que puedan concederse.
- 4.- La caducidad de una licencia no obsta el derecho del titular o sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes.

7.3.6.- OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA LICENCIA

La licencia de obras obliga a su titular o causahabiente, sin perjuicio de los demás deberes señalados en las Ordenanzas, a lo siguiente:

- a) Satisfacer las tasas oficiales de otorgamiento y cuantos gastos extraordinarios ocasionen a la Administración Municipal, como consecuencia de las actividades autorizadas en ella o derivadas de su ejecución.
- b) Construir o reponer la acera frontera a la finca dentro del plazo de conclusión de la obra, en base a las Condiciones Generales de Urbanización.
- c) Reparar o indemnizar los daños que causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, tales como pavimentos, aceras, bordillos, farolas, rótulos y placas de numeración, árboles, plantaciones, alcorques, parterres, bancos, marquesinas, barandas, escaleras, imbornales, alcantarillas, galerías de servicio, cámaras subterráneas, minas de agua, canalizaciones y demás elementos análogos.

- d) Instalar y mantener en buen estado de señalización diurna y nocturna y de conservación la valla de precaución, durante el tiempo de las obras.

Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas, la administración municipal podrá fijar en cada caso la cantidad que el solicitante habrá de depositar o garantizar con aval bancario, previamente a la concesión de la licencia, cuyo importe será como mínimo del doble del coste de construcción de la acera reglamentaria correspondiente. En los casos en que la calzada carezca de delimitación de acera, se considerará, a efectos del cálculo a que se refiere el párrafo anterior, la quinta parte del ancho de la calle.

7.3.7.- INFORMACIONES URBANÍSTICAS. SEÑALAMIENTO DE ALINEACIONES Y RASANTES

- 1.- Todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito, en el plazo de un mes a contar desde la correcta presentación de la solicitud en el Registro General del Ayuntamiento, del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector. Dentro del régimen urbanístico se considera incluido el señalamiento de las alineaciones y rasantes.

En la solicitud de información urbanística o de señalamiento de alineaciones y rasantes se indicará si es a efectos de edificación, deslinde o parcelación y se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Plano de situación por triplicado de la finca a escala 1:2.000, en el que se acotarán las distancias a las esquinas de las calles más próximas, así como los anchos de las calles a que da fachada la finca.
- b) Plano, por triplicado, a escala máxima 1:500, en el que se refleje la forma, dimensiones, longitud de fachadas y superficies del solar, así como su situación respecto a las vías públicas y fincas colindantes. Para el señalamiento de alineaciones y rasantes se exigirá la presentación de perfiles acotados del terreno para estudiar los desniveles en relación con las calles o servicios urbanos.

- 2.- La documentación señalada servirá de base para indicar al interesado las circunstancias urbanísticas de la finca o el señalamiento de alineaciones y rasantes, las cuales se marcarán sobre los planos. Un ejemplar marcado con el sello de la corporación se entregará al solicitante debidamente diligenciado acompañado de la información escrita. La documentación señalada deberá ir suscrita por técnico competente y visada por el Colegio Oficial correspondiente. Será requisito indispensable, previo a la tramitación de la licencia de obras de edificación, la obtención de esta información.

La copia diligenciada que se entrega al solicitante será la que figure como plano de situación del proyecto que se presente en el Ayuntamiento para la solicitud de licencia de obras.

7.3.8.- SOLICITUD DE LICENCIAS

- 1.- Las solicitudes se formularán dirigidas a la Alcaldía y suscritas por el interesado o por la persona que legalmente lo represente, con las siguientes indicaciones:
- a) Nombre, apellido, domicilio y teléfono, circunstancias personales y datos del Documento Nacional de Identidad del interesado, cuando se trate de personas físicas; razón social y número de identificación fiscal, cuando el solicitante sea una persona jurídica, datos de inscripción en el registro público y domicilio.
 - b) Nombre, apellidos, teléfono, circunstancias personales, datos del D.N.I. y calidad en que obra el firmante, cuando actúe por representación.
 - c) Situación, superficie y pertenencia de la finca e índole de la actividad, obra o instalación para que se solicita la licencia.
 - d) Las demás circunstancias que según el objeto de la licencia solicitada, se establecen en los artículos siguientes.
 - e) Lugar y fecha.

- 2.- Las solicitudes de licencia se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento.
- 3.- Con las solicitudes de licencia se acompañarán los documentos, que según la naturaleza de la licencia, se determinen en los artículos siguientes y en todo caso se adjuntará recibo acreditativo de haber satisfecho el importe de la tasa correspondiente, en concepto de depósito previo.

7.3.9.- PLAZO DE RESOLUCIÓN DE LA LICENCIA SOLICITADA

- 1.- Se otorgarán o denegarán en el plazo máximo de un mes a contar desde la presentación de la solicitud en el Registro las licencias relativas a:
 - a- Movimiento de tierras.
 - b- Obras e instalaciones menores.
 - c- Primera ocupación-utilización de los edificios.
 - d- Tala de árboles.
- 2.- Las demás licencias se otorgarán o denegarán en el plazo máximo de dos meses a partir de la presentación completa de cuantos documentos se exigen para las mismas.

Si transcurrido el plazo de dos meses establecido en el párrafo anterior, sin haberse notificado la resolución de la solicitud de licencia, el interesado podrá acudir a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y si en el plazo de un mes desde la presentación en el Registro General de la Consejería de Obras Públicas y Urbanismo, no se notificase acuerdo expreso de la resolución, quedará otorgada la licencia por silencio administrativo.

- 3.- En cualquiera de los casos contemplados en los casos precedentes, si la licencia solicitada afectase a la vía pública o a bienes de dominio público o patrimoniales de la Administración del Estado, Autonómica, Provincial o Local y transcurrieran los plazos al efecto señalados, sin notificarse la resolución, se entenderá denegada por silencio administrativo.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo, facultades en contra de las prescripciones de la Ley del Suelo, de las Normas Subsidiarias y de los

Planes, Normas y Proyectos que se aprueben en desarrollo de estas.

- 4.- El cómputo de los plazos a que se refieren los párrafos anteriores quedarán suspendidos:
- a) Durante los días que tarde el interesado en atender el requerimiento de la Administración par completar datos de la solicitud, reintegrando debidamente o aportando documentos omitidos.
 - b) Durante el período concedido al interesado para atender el requerimiento de la Administración para subsanar deficiencias del proyecto presentado.
 - c) Durante los días que mediere entre la notificación del importe del depósito, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en esta Ordenanza y su efectiva constitución.

7.3.10.- DEFICIENCIAS SUBSANABLES E INSUBSANABLES

- 1.- Si el proyecto se ajustase estrictamente a los Planes, Normas Urbanísticas, Ordenanzas y demás disposiciones aplicables, y si hubiera cumplimentado todas las obligaciones impuestas por estas ordenanzas, se otorgará la licencia.
- 2.- Cuando los informes técnicos municipales previos a la concesión de la licencia o de los organismos que hubieren informado la petición de licencia señalaran deficiencias, se distinguirá entre subsanables o insubsanables.
- 3.- Se entenderán deficiencias insubsanables todas aquellas para cuya rectificación sea preciso introducir modificaciones esenciales en el proyecto, y, en todo caso, las siguientes:
 - a) Señalar erróneamente la zonificación que corresponde al emplazamiento de la obra o instalación.
 - b) Proyectar obras o instalaciones para usos no permitidos por la zonificación correspondiente a su emplazamiento.

- c) Aplicar un coeficiente de edificabilidad o de utilización industrial superior al permitido.
- d) Rebasar el número de plantas o en forma grave la altura o profundidad edificable.
- e) No respetar las zonas verdes y espacios libres previstos en el planeamiento.
- f) Incumplir las exigencias previstas sobre reserva de aparcamientos cuando no sea posible adaptar el proyecto a dichas exigencias.

Las peticiones de licencia con deficiencias insubsanables serán denegadas.

- 4.- Se entenderán subsanables aquellas deficiencias no comprendidas en el apartado **3** de este artículo, estas se notificarán al interesado para que las subsane dentro del plazo de **quince días**, con la advertencia de que transcurrido dicho plazo, y caso de solicitarse durante el mismo su prórroga por igual período, sin que se hubiera efectuado la subsanación, se considerará caducada la solicitud. Se entenderá por efectividad de la subsanación, la aportación de los documentos, planos o cálculos en sustitución de los defectuosos, debidamente visados, sellados y con clara expresión de los que se rectifican o sustituyen en número equivalente al de los ejemplares exigidos. No será válida la simple personificación por comparecencia, ni la corrección manual de los documentos.

7.3.11.- LICENCIAS DE PARCELACIÓN

- 1.- Los proyectos de parcelación tendrán por objeto la división del suelo ordenado en lotes de terreno o parcelas para su edificación o su destino a los fines específicos derivados de la ordenación. Los proyectos de parcelación se redactarán para el desarrollo de los Planes Parciales, Especiales, Estudios de Detalle o de las presentes Normas cuando no sea preceptiva la redacción de ningún planeamiento y se ajustara a las siguientes condiciones:
- a) Deberá cumplir los requisitos establecidos en los artículos 257 (Parcelaciones), 258 (Indivisibilidad de parcelas) y 259 (Régimen de parcelaciones) de la Ley del Suelo.

- b) Quedarán sujetos a licencia municipal.
 - c) Podrán tramitarse conjuntamente con el Plan que desarrollen.
- 2.- Con la solicitud de licencia de parcelación se acompañarán como mínimo, los siguientes documentos por triplicado:
- a) Memoria en la que se haga referencia a las Normas que establezcan las condiciones de la parcelación. Se describirá la finca a parcelar, se justificará jurídica y técnicamente la operación de parcelación y se describirán las parcelas resultantes con expresión de sus superficies y localización.
 - b) Certificado de dominio y estado de cargas, y otros documentos acreditativos de la propiedad de la finca o fincas objeto de parcelación.
 - c) Plano de situación o emplazamiento a escala no inferior a 1:2.000.
 - d) Plano topográfico de información, a escala no inferior a 1:2.000 en el que se sitúen los lindes de la finca y se representen los elementos naturales y construcciones existente, así como las determinaciones de los Planes de Ordenación vigentes.
 - e) Plano de parcelación de la misma a escala mínima 1:2.000, debidamente acotado y superficiado.
- 3.- Las modificaciones de parcelaciones aprobadas estarán sujetas a licencia.

7.3.12.- LICENCIAS DE OBRA MENOR

- 1.- Los solicitudes de licencia de obra menor a que se refiere el artículo 7.3.2 de este Capítulo, irán acompañadas, en todo caso, de un documento en el que se describan, por escrito, y/o gráficamente las obras, con indicación de su extensión, situación y presupuesto.
- 2.- En las obras indicadas al final de éste párrafo, además de la documentación anterior se requerirá la presentación de:

- a) Planos y memoria valorada, suscritos por Técnico competente con visado colegial.
- b) Dirección facultativa, justificada mediante hoja de asunción de dirección visada por el Colegio Profesional correspondiente.

Las obras menores que requiere la documentación indicada en este apartado son las relacionadas en el artículo **7.3.2** del presente Título bajo los subíndices:

- ** 1.1, 1.3 y 1.4, si suponen aumento de superficie construida.
- ** 2.2, 2.7, 2.8 y 2.13, si afectan a la estructura o voladizos.
- ** 3.1 (si son permanentes), 3.7, 4.1, 4.2 y 4.3.

- 3.- Todas las licencias que se soliciten para toldos, anuncios visibles desde la vía pública, banderines, farolas, placas y luminosos, tendrán carácter temporal, con vigencia de dos años y se considerarán renovados, previo abono de las tasas, por período igual, salvo que el Ayuntamiento no renovase la licencia, no existiendo derecho a indemnización en ese caso.

7.3.13.- LICENCIAS DE OBRA DE NUEVA PLANTA, AMPLIACIÓN O REFORMA

- 1.- Con la solicitud de licencia de obra de nueva planta, ampliación o reforma de edificios existentes, se acompañarán los siguientes documentos:
 - a) Copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes, cuando sea preceptivo según lo dispuesto en estas Ordenanzas, así como copia de la Información Urbanística, salvo que se trate de un terreno que haya sido ordenado con planeamiento en desarrollo de estas Normas.
 - b) Cuestionario de Estadística de edificación y Vivienda.
 - c) Proyecto Técnico por triplicado. En los casos que la petición de licencia afecte a terreno sito en zona de influencia de Carreteras Estatales, Autonómicas,

Provinciales, Defensa Nacional, Comisaría de Aguas, Renfe, Consejería de Cultura, etc., se adjuntarán las autorizaciones y los ejemplares diligenciados por los organismos correspondientes.

- d)** Si las obras para las cuales se solicita licencia, comportan la ejecución de excavaciones, terraplenes, desmonte o rebaje de tierras, se adjuntarán los documentos necesarios.
 - e)** Cuando proceda, escritura de mancomunidad de patios inscrita en el Registro de la Propiedad. Si las fincas colindantes fueran del mismo propietario, deberá acreditarse la constitución de una servidumbre recíproca de mancomunidad de patios, irrenunciable o irredimible mientras esté edificada alguna de las fincas, sujeta a la condición suspensiva de enajenarse cualquiera de ellas.
 - f)** Justificante de haber satisfecho las tasas municipales o depósito previo de las mismas.
 - g)** Si la parcela no alcanza la condición de solar deberá incluir un documento acreditativo de los compromisos y las garantías en las condiciones indicadas en el artículo **3.1.3.** del Capítulo 1, Título III estas Normas.
- 2.-** El proyecto técnico contendrá como mínimo, los siguientes documentos en formato UNE A-4, debidamente visados y encuadernados:
- a)** Memoria con justificación del cumplimiento de todas las Ordenanzas y Normas Técnicas de aplicación.
 - b)** Planos de emplazamiento y topográfico del estado actual (árboles y edificaciones interiores y contiguas), a escala mínima 1:500; de plantas, fachadas, alzados y secciones, a escala mínima 1:100, debidamente acotados, señalándose (en caso de obras de reforma) lo existente que se mantiene.
 - c)** Información de los canales, acequias, conexiones, redes de distribución, galerías subterráneas, pozos y otras servidumbres públicas o privadas, que haya en el solar y aquellas redes municipales a las que deba conectarse.

- d) Anexo de obras de urbanización, restitución de servidumbres existentes, conexión con las redes generales de los servicios y plantación de arbolado en aceras y espacios de no ocupación, señalando las calidades y características de los materiales a emplear que coincidirán con los que el Ayuntamiento señale para la normalización de los mismos.
- 3.- De conformidad con lo establecido en el artículo 22 del Reglamento de Servicios de la Entidades Locales, cuando con arreglo al proyecto presentado la edificación de un inmueble se destinara específicamente a establecimientos comerciales o industriales de características determinadas, no se concederá licencia de obras sin la autorización de apertura, si fuese procedente, y siempre que se acredite que se ha dado cumplimiento a los requisitos exigidos en las disposiciones en vigor emanadas de la Administración competente; si además, los proyectos que necesiten licencia de apertura, alojan instalaciones o usos que se presume pueden originar molestias, incomodidades o peligrosidad, deberán contener datos suficientes para justificar que se ajustan a cuanto determina La Ley de Protección Ambiental (Boja nº 79 de 31/05/1.994) y Reglamentos que la desarrollan.
- 4.- Se podrá solicitar licencia municipal de obras con el Proyecto Básico, pero no se podrá llevar a cabo la construcción hasta la presentación en el Ayuntamiento, del Proyecto de Ejecución.

La autorización para empezar las obras contenidas en el Proyecto de Ejecución que desarrolle en un Proyecto Básico amparado en licencia, deberá ser otorgada por el Órgano que tenga atribuida la competencia para conceder licencias de obra.

En el caso que el Proyecto de Ejecución presentara modificaciones sustanciales con respecto al Proyecto Básico, se entenderá que se desiste de la licencia obtenida y se iniciará el procedimiento para la concesión de la nueva licencia.

7.3.14.- LICENCIAS DE OBRAS ORDINARIAS DE URBANIZACIÓN Y SERVICIOS PÚBLICOS

- 1.- Con la solicitud de licencia de obra de urbanización no incluidas en un Proyecto de Urbanización aprobado, se acompañará la siguiente documentación por triplicado:
 - a) Plano de situación a escala no menor de 1:2.000 en el que se determine la localización de la finca o fincas a que se refiere la licencia.
 - b) Proyecto redactado por técnico competente con visado colegial.
 - c) En su caso, copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno.
- 2.- Si el acto de otorgamiento de licencia introdujese modificaciones substanciales en el proyecto, el interesado deberá presentar nuevos proyectos, de los cuales se le devolverá uno, debidamente conformado, con la licencia. Las modificaciones no sustanciales del proyecto, se introducirán mediante enmienda de los planos originales suscrita por el promotor y su técnico.
- 3.- El solicitante prestará garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación, por un importe del 100% del presupuesto.

7.3.15.- LICENCIAS DE DEMOLICIÓN

- 1.- No se concederá licencia de demolición de una edificación si no va acompañada del proyecto de obra nueva que la sustituya, salvo en el caso de ruina inminente.
- 2.- La solicitud se presentará acompañada, por duplicado, de los siguientes documentos:
 - a) Plano de situación del edificio a escala 1:2.000 en el que se acotarán las distancias a las esquinas de las calles más próximas, dimensiones de la finca y longitud de fachadas.
 - b) Proyecto de derribo donde se describa la edificación existente, forma de ejecución de los trabajos,

medidas de seguridad a adoptar, fotografías del edificio y valoración de las obras.

c) Nombramiento Oficial del Técnico Director de las Obras.

3.- La caducidad de las licencias de derribo concedidas con previa concesión de licencia de proyecto de nueva construcción, según se señala en el artículo 7.3.5. de este Capítulo, será de **seis meses** desde el día de su notificación.

7.3.16.- LICENCIA DE APEOS Y APUNTALAMIENTOS

1.- Están sujetos a licencia los apeos y apuntalamientos que sea preciso ejecutar para garantizar la seguridad de las edificaciones.

Se exigirán los mismos documentos que para las licencias de derribo.

2.- En caso de urgencia por peligro inmediato, podrán disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediatamente a los servicios técnicos municipales correspondientes de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de cuarenta y ocho horas siguientes y abonar los derechos que proceda.

Igualmente el Técnico Municipal a quien corresponda, exigirá que se realicen los apeos u obras que estimen necesarias.

7.3.17.- LICENCIA DE VALLADO DE OBRAS

1.- Será obligatorio solicitar licencia para instalar vallado de protección de obra, la cual no se concederá en tanto no se haya obtenido la correspondiente licencia de obra o derribo, según proceda, o simultáneamente.

2.- En toda obra de nueva planta o derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de 2.00 metros de

altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa, y situada a una distancia máxima de 2,50 metros de la alineación oficial.

En todo caso deberá quedar en la acera un paso libre de un metro de ancho para paso de peatones, a si esto no fuese posible, se reservará, en la calzada, un paso de peatones con un ancho mínimo de 1,00 metros; el paso quedará debidamente protegido de los vehículos.

- 3.- Será obligatoria la colocación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.
- 4.- Las instalaciones de las vallas se entienden siempre provisionales en tanto dure la obra, por ello desde el momento en que transcurran **dos meses** sin dar comienzo las obras o estén interrumpidas por un período superior a **un mes**, deberá suprimirse la valla que afecte a la vía pública, dejando libre la acera al tránsito público. La supresión del vallado indicado no implicará peligro para los viandantes.

7.3.18.- LICENCIAS DE GRÚAS-TORRE

- 1.- Con la solicitud de licencia para la instalación de grúas-torre en la construcción, se acompañarán los siguientes documentos:
 - a) Plano de ubicación de la grúa en relación a la fina donde se realice la obra y sus colindantes, con indicación de su máxima altura, posición del contrapeso, señalamiento de las áreas de barrido de la pluma y del carro del que se cuelgue el gancho, así como la altura de las edificaciones e instalaciones existentes en la zona de barrido. Si tuviera que instalarse en la vía pública se indicará asimismo el espacio máximo a ocupar por la base del apoyo.
 - b) Certificación de la casa instaladora suscrita por técnico competente, acreditativa del perfecto estado de los elementos de la grúa a montar y de asumir la responsabilidad de su instalación hasta dejarla en perfectas condiciones de funcionamiento. En dicha certificación deberán hacerse constar las cargas

máximas en sus posiciones más desfavorables, que puedan ser transportadas por la grúa en los distintos supuestos de utilización que se prevea.

- c) Certificación de buen funcionamiento y seguridad de la grúa, durante todo el transcurso y hasta la paralización de las obras o su desmontaje, expedida por técnico competente, de acuerdo con las disposiciones legales en vigor y visada por el Colegio Oficial que corresponda.
- d) Póliza de seguros con cobertura de la responsabilidad civil que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en la obra.

2.- La petición de licencia para la instalación y uso de grúas podrá efectuarse conjuntamente con la solicitud de licencia de la obra en que vayan a utilizarse, con los documentos indicados.

7.3.19.- LICENCIAS DE OBRA EN SUELO NO URBANIZABLE

1.- El procedimiento para la autorización de edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social o viviendas familiares, a que se hace mención en el Título V.- NORMAS PARTICULARES APLICABLES EN SUELO NO URBANIZABLE, se desarrollará del modo siguiente:

- A) Se iniciará mediante petición del interesado ante el Ayuntamiento en la que se hagan constar los siguientes extremos:
 - ** Nombre, apellidos o, en su caso, denominación social y domicilio, de la persona física o jurídica que lo solicite y de su representante.
 - ** Emplazamiento y extensión de la finca en que se pretenda construir, reflejados en un plano de situación a escala adecuada.
 - ** Superficie ocupada por la construcción y descripción de las características fundamentales de la misma (distancias a linderos, superficies construidas, alturas, número de plantas, materiales de fachada, etc..).

****** Si se trata de edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social, justificación de estos extremos y de la necesidad de su emplazamiento en el medio rural; igualmente se justificará la no formación de núcleo de población.

- B)** El Ayuntamiento informará la petición y elevará el expediente a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
 - C)** La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo someterá el expediente a información pública durante quince días.
 - D)** Resolución definitiva de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
 - E)** Una vez resuelto definitivamente el expediente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, el interesado presentará la documentación exigida en el artículo **7.3.13** de este Capítulo, para la concesión de licencia de obras de nueva planta, con la excepción del señalamiento de alineaciones y rasantes.
- 2.-** El procedimiento y documentación de las licencias para las construcciones en suelo no urbanizable destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con el uso y destino de la finca y se ajusten a los Planes o Normas del Ministerio de Agricultura y lo prescrito en estas Normas, serán las mismas que para obras de nueva planta.

7.3.20.- LICENCIAS DE OCUPACIÓN

- 1.-** La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa comprobación de haber sido ejecutados de conformidad con las Ordenanzas y condiciones que le fueron impuestas las licencias de obras o usos y que se encuentren terminados y aptos para su destino.
- 2.-** Están sujetas a licencia de ocupación:

- a) La primera utilización de las edificaciones resultantes de obras de edificación, así como las de reforma general y parcial, y la de aquellos locales resultantes de obras en edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales o alteración en los usos a que se destinan.
 - b) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes
- 3.- La concesión de licencias de ocupación requiere acreditar el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) Cuando la naturaleza de la actuación hubiere requerido dirección técnico-facultativa, Certificado Final de Obras expedido por el facultativo director, visado por el correspondiente Colegio Oficial, en el que se acrediten, además de la fecha de su terminación, el que éstas se han realizado de acuerdo con el proyecto aprobado o sus modificaciones posteriores y que están en condiciones de ser utilizadas.

Presupuesto final de la obra realizada, firmado por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente. En el caso de que hubiese modificaciones no sustanciales respecto al proyecto inicial, deberá presentarse memoria y documentación gráfica visada por el Colegio Oficial. Se especificará suficientemente la fácil localización de las acometidas a las redes municipales.

- b) Documento acreditativo de que la obra o instalación ha sido dada de alta a efectos de la Contribución Territorial Urbana.
- c) Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras administraciones públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.

- d) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.
- e) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.
- f) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

- 4.- La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación será de **un mes**, salvo reparos subsanables.

Presentada la documentación referida en número anterior, el Servicio Técnico correspondiente, realizará la inspección y si comprueba que la edificación se ajusta estrictamente al proyecto aprobado, a las condiciones de la licencia y a las prescripciones de las Normas Urbanísticas, Ordenanzas Municipales y demás disposiciones reguladoras, informará la concesión de la licencia de ocupación. Si por el contrario se observase algún defecto, se propondrá a la autoridad municipal su subsanación en el plazo prudencial que al efecto se señale.

La obtención de licencia de ocupación por el transcurso de los plazos de silencio positivo previstos en la legislación de régimen local no alcanza a legitimar los usos que resultaren contrarios al planeamiento.

- 5.- La licencia de ocupación, cuando ésta es obligatoria, es requisito necesario para la contratación de los suministros de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, bajo responsabilidad de las empresas suministradoras.
- 6.- La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de licencia de ocupación, cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística, sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística, incluida la clausura de la instalación o edificio afectados.

7.3.21.- PRESCRIPCIONES A OBSERVAR EN LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

1.- Durante la ejecución de las obras deberán cumplirse las siguientes prescripciones:

- a)** Construir el correspondiente vado, cuando la obra exija el paso de camiones por la acera.
- b)** Conservar en buen estado, siempre que sea posible, el vado o vados exentos, así como la acera correspondiente a la finca.
- c)** Mantener, en buen estado de conservación, la valla u otro elementos de precaución o protección.
- d)** Observar las normas que se establezcan sobre el horario de carga y descarga, limpieza y relleno de zanjas, retirada de escombros y materiales de la vía pública y demás disposiciones aplicables de policía.
- e)** Instalar en lugar fijo y bien visible, desde el inicio de la obra, un cartel de identificación de la misma de 1 x 1 metro, en el que se exprese:
 - **** Objeto de la Obra.
 - **** Técnicos de la dirección facultativa.
 - **** Empresa constructora.
 - **** Fecha de comienzo efectivo de la obra.
 - **** Fecha de terminación prevista según los plazos exigidos.

2.- Durante el transcurso de la obra deberá tenerse a disposición del inspector municipal:

- a)** Documento acreditativo de la concesión de licencia o fotocopia del mismo.
- b)** Un ejemplar del proyecto aprobado, con el sello de la corporación y las diligencias oportunas, o una copia autenticada.
- c)** Documento acreditativo de haber sido comunicado al Ayuntamiento la efectividad de la dirección facultativa de las obras, y en su caso, el que acredite el nombramiento del técnico director.

d) Copia del acta de replanteo.

- 3.- La autoridad municipal, cuando haya sido decretada la suspensión de las obras o actividades en uso, o bien su demolición o cierre podrá colocar en lugares visibles de la correspondiente obra o edificio, avisos o carteles expresivos de la resolución municipal adoptada, y deberá mantenerse en su emplazamiento hasta tanto no se levante o revoque la resolución correspondiente.

7.3.22.- DEVOLUCIÓN DE DEPÓSITOS Y CANCELACIÓN DE AVLES

- 1.- Al otorgarse la licencia de ocupación, se procederá a la devolución del depósito o cancelación del aval bancario constituido conforme a lo dispuesto en estas Normas, siempre que se hubiese cumplido total o satisfactoriamente las obligaciones que el mismo garantice.
- 2.- Si al tiempo de otorgarse la licencia de ocupación se hallare pendiente de ejecución o de pago alguna de las obras, reparaciones o gastos cuyo importe garantizara el depósito, su devolución no tendrá lugar hasta que dichas obras, reparaciones o gastos hayan sido efectuados satisfactoriamente.

7.3.24.- RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

- 1.- Finalizadas las obras de urbanización de una Unidad de Ejecución (Unidad de Ejecución en Suelo Urbano o Sector en Suelo Urbanizable), el promotor solicitará la recepción, acompañando el certificado final de obra del Director Facultativo y la conformidad de las Compañías Suministradoras de los distintos servicios.
- 2.- Girada inspección de los técnicos municipales, si la urbanización está en perfectas condiciones se concederá la **Recepción Provisional**, levantándose un Acta que firmarán por cuadruplicado el Técnico Municipal, el Secretario de la Corporación, el Técnico Director de las Obras y el Promotor, haciéndose cargo el Ayuntamiento o la Entidad de Conservación, según proceda, de la conservación y mantenimiento de las obras.

Con el acto de Recepción Provisional se procederá a devolver al promotor las cantidades o avales que garantizaban las obras de Urbanización, salvo la cantidad equivalente al 6% de los costes de los costes de urbanización actualizados, en concepto de garantía hasta la Recepción Definitiva.

- 3.- Podrán efectuarse recepciones provisionales parciales de los servicios o infraestructuras que se pongan en funcionamiento.
- 4.- Durante el período de garantía de **un año**, desde la recepción provisional, el promotor será el responsable de la reparación de los defectos por vicios ocultos.
- 5.- Transcurrido el período de garantía, si procede, se realizará la **Recepción Definitiva**, levantándose un Acta que será firmada por el Técnico Municipal, Secretario de la Corporación, Técnico Director de las obras y Promotor de la Urbanización. Se procederá entonces a la devolución de las últimas garantías o avales de la actuación.

7.3.24.- COMPETENCIA PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 24-e del Real decreto Legislativo 781/1.986 de 18 de Abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, la competencia para la concesión de licencias se atribuye al Alcalde, salvo en las Licencias de Obras de Nueva Planta, Ampliación o Reforma (art. **7.3.13**), Obras Ordinarias de Urbanización (art. **7.3.14**) y Licencias de Demolición (art. **7.3.15**) que podrán ser concedidas por la Comisión de Gobierno Municipal por delegación del Alcalde.

7.3.25.- DEBER DE CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

- 1.- Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad, y ornato público. También están obligados a conservarlas conforme a su significación cultural y a su utilidad pública.

2.- Se considerarán contenidos en el deber de conservación regulado por el artículo 245.1 de la Ley del Suelo de 1.992:

- a)** Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de terrenos, urbanizaciones, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán, en todo caso, las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.
- b)** Las obras en edificios no declarados en ruina que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble o plantas afectadas, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en las presentes Normas.

3.- Se considerarán Condiciones Mínimas de Seguridad, Salubridad y Ornato las siguientes:

a) URBANIZACIONES

El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.

En Urbanizaciones no recepcionadas, correrá a cargo de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado público y de los restantes elementos que configuren la urbanización.

b) CONSTRUCCIONES

b.1 Condiciones de Seguridad:

Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. La estructura deberá conservarse de modo que garantice el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndola de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

b.2 Condiciones de Salubridad:

Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas.

b.3 Condiciones de Ornato:

Las fachadas de elementos exteriores, medianerías visibles, vallas y cerramientos de construcciones deberán mantenerse decentadas, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

- 4.-** En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 245.2 de la Ley del Suelo de 1.992, el Ayuntamiento ordenará de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para la conservación de las buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, urbanizaciones o terrenos, cuando sus propietarios no cuiden de esta conservación a que están obligados.

7.3.26.- ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES, CONDICIONES DE DECLARACIÓN Y PROCEDIMIENTO

- 1.-** La declaración del estado ruinoso de los edificios procederá en los siguientes supuestos:
- a)** Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales, haciendo que el daño no sea reparable técnicamente por los medios normales.
 - b)** Cuando el coste de las obras necesarias para su reparación sea superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor de los terrenos.
 - c)** Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.
- 2.-** Se considera daño no reparable técnicamente por los medios normales, aquel cuya reparación implique una reconstrucción de elementos estructurales en extensión superior al 50% de la totalidad de los mismos. Son elementos estructurales los que tienen una misión portante y resistente reconocida como tal en el cálculo estructural.

Para obtener el límite antes establecido (50%) se seguirá el siguiente procedimiento:

- a)** Se establecerá una relación pormenorizada de los elementos estructurales, calculándose su proporcionalidad en relación al conjunto de los elementos estructurales en forma de tantos por cientos.
- b)** Asimismo, en forma porcentual, se fijará para cada uno de los elementos la proporción que deba ser reconstruida.
- c)** Estos últimos porcentajes, multiplicados por los obtenidos en el apartado "**a**" y sumados, darán la extensión de los daños respecto a la totalidad.

- 3.- Obras de reparación son aquellas que reponen el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad. El costo de reparación se determinará en el correspondiente proyecto de reparación.

El valor actual del edificio (**Va**) se obtendrá por la aplicación de la siguiente fórmula:

$$\mathbf{Va = Vr \times Ce \times Cu}$$

Siendo:

- Vr** Valor de Reposición.
Es el que resulta de aplicar los Módulos de Referencia del Colegio Oficial de Arquitectos en Almería a la superficie construida del edificio existente.
- Ce** Coeficiente de depreciación por edad, que se calcula con arreglo a la siguiente fórmula:

$$\mathbf{Ce = 1 - 0,25 (\log X - 1)^2}$$

Siendo "**X**" el número de años, que no podrá ser inferior a 10 ni superior a 300.

- Cu** Coeficiente de depreciación por uso, que se determinará teniendo en cuenta el estado de conservación del edificio en relación con su calidad constructiva siendo sus valores los siguientes:

Bueno -----	1,00
Regular -----	0,85
Malo -----	0,70
Pésimo -----	0,55

- 4.- Las circunstancias urbanísticas que pudieran aconsejar la demolición del inmueble, no serán apreciadas por el simple hecho de existir disconformidad con los Planes de Ordenación, sino como coadyuvantes de las causas "a" y "b" del número 1 del presente artículo.
- 5.- La declaración del estado ruinoso de las edificaciones corresponderá a la Comisión de Gobierno. La iniciación del procedimiento de declaración de ruina podrá efectuarse de oficio o a instancia de parte interesada.

- 6.- Cuando el procedimiento se inicie a instancia de parte interesada, se hará constar en la petición los datos de identificación relativos al inmueble, titularidad del mismo o el motivo o motivos en que se base el estado de ruina y la relación de los moradores, cualquiera que fuese el título de posesión, así como titulares de derechos sobre el inmueble, si los hubiera.

A la petición se acompañará certificado expedido por facultativo competente, en el que se justifique la causa de instar la declaración de ruina, el estado físico del edificio y se acredite asimismo si éste, al momento de la solicitud, reúne condiciones de seguridad y habitabilidad suficientes que permitan a sus ocupantes la permanencia en él, hasta que se adopte el acuerdo que proceda.

- 7.- Se exigirá la presentación de un estudio comparativo entre el costo del derribo mas el de la construcción del nuevo edificio y el que supondría, por el contrario, la consolidación del edificio presuntamente ruinoso. Igualmente se exigirá la valoración del edificio que se pretende derribar.

- 8.- Desde la iniciación del expediente y hasta que conste la total reparación o demolición del edificio, según procediere, la propiedad deberá adoptar bajo dirección facultativa pertinente, las medidas precautorias que procedan para evitar cualquier daño o perjuicio a personas o cosas.

- 9.- A la vista de toda la documentación e informes pertinentes que obren en el expediente, la Comisión de Gobierno, resolverá el mismo con arreglo a alguno de los siguientes pronunciamientos:

- a) Declarar el inmueble en estado ruinoso, ordenando la demolición. Si existiera peligro de derrumbe, acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.
- b) Declarar en estado de ruina parte del inmueble, cuando esa parte tenga independencia constructiva del resto, ordenando asimismo su demolición.

- c) Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato público del inmueble de que se trate, determinando las obras necesarias que deba realizar el propietario.

- 10.- La resolución del expediente se notificará a todos los que hubieren sido parte en el mismo, y a los moradores aunque no se hubieren personado.

Cuando se hubiere acordado la ejecución de obras, se fijará el plazo dentro del cual deben empezarse, con la advertencia de que, de no hacerlo y de no llevarse a cabo a ritmo normal, la Administración las ejecutará pasando al obligado a realizarlas el cargo correspondiente.

Si se acordase la demolición del inmueble, se fijará asimismo el plazo en que haya de iniciarse. Si hubiese peligro o riesgo inminente en la demora de la ejecución, la notificación dirigida a los ocupantes expresará el plazo para el desalojo del inmueble, con apercibimiento de desahucio por vía administrativa.

- 11.- Las resoluciones serán susceptibles de recurso contencioso administrativo, previo al de reposición, ante el órgano que dictó el acuerdo, en el plazo de un mes.
- 12.- En los supuestos de urgencia y peligro, el Alcalde acordará el desalojo de los ocupantes y ordenará la adopción de las medidas referidas a la seguridad del inmueble, sin perjuicio de la tramitación del expediente en la que será necesario informe técnico municipal en el que se determinará el estado del edificio.
- 13.- 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 pudieran serles exigidas por negligencia de los deberes de conservación que les corresponda.
- 14.- Cuando se estime que no es procedente la declaración de ruina, la concesión de licencia de derribo por ruina será denegada, igualmente se denegará si se tuviera conocimiento de especiales circunstancias a considerar tales como, la aparición o indicios de hallazgos arqueológicos o de interés histórico-artístico, u otras condiciones de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

7.3.27.- EDIFICIOS Y USOS FUERA DE ORDENACIÓN

- 1.- Los edificios e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas, que resulten disconformes con éstas, serán calificadas como **fuera de ordenación**.

No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieran la higiene, ornato y conservación del inmueble.

- 2.- Se consideran obras de consolidación, aquellas que afecten a elementos estructurales (cimientos, muros resistentes, pilares, forjados, armaduras de cubiertas, etc..).

Se podrán autorizar obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas.

- 3.- **Las construcciones y usos que se hallaren en zonas verdes, espacios libres o zonas de uso para dotaciones de equipamiento de dominio público que no sean viales, señaladas expresamente en las Normas, y no concordantes con las mismas** (excepto aquellas construcciones que expresamente se declaren para su conservación e integración al patrimonio municipal), **son declarados, expresamente por estas Normas, fuera de ordenación** a todos los efectos y expropiables antes de 15 años de la aprobación de éstas.

7.3.28.- TOLERANCIAS RELATIVAS A LOS EDIFICIOS, USOS O ACTIVIDADES FUERA DE ORDENACIÓN

- 1.- Todos los edificios, instalaciones o elementos actualmente usados y habitados existentes, erigidos con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas, que no estuviesen en las circunstancias del último párrafo del artículo anterior, quedan reconocidos como conformes con las determinaciones, no siéndoles de aplicación la condición de "Fuera de Ordenación", incluso cuando no reuniesen

todas las condiciones de aprovechamiento, edificación, higiene o seguridad de las obras de nueva planta determinados en las presentes Normas. Solamente serían aplicables dichas condiciones y las demás determinaciones de las Normas, cuando el edificio esté en ruina declarada por fuerza mayor, y hubieren de demolerse o reestructurarse, haciéndose entonces de acuerdo con todas las determinaciones de las presentes Ordenanzas.

- 2.- En consecuencia, las edificaciones a que se refiere el número anterior no se considerarán fuera de ordenación, y por tanto se podrán realizar las obras necesarias de modernización, consolidación y mejora de sus condiciones de higiene, ornato y conservación del inmueble, sin serles de aplicación, mientras no se incremente el volumen actual, los criterios del aprovechamiento tipo como limitador del derecho.
- 3.- Las obras de ampliación o incremento de volumen en los edificios existentes a que se refieren los números anteriores, sólo serán autorizadas, cuando éstos no hubiesen agotado el aprovechamiento susceptible de apropiación por el particular.
- 4.- Aquellas actividades industriales, existentes en el momento de la aprobación inicial de estas Normas, incluidas en áreas de zonificación residencial o usos terciarios, que no hayan sido declaradas expresamente como fuera de ordenación y siempre que no sean actividades consideradas incompatibles en el T.M. de Huerca de Almería o incompatibles con el medio urbano, podrán seguir su normal funcionamiento siempre que se mantenga la actividad actual, permitiéndose obras de acondicionamiento, reforma y ampliación, sin sobrepasar los parámetros de edificabilidad y ocupación de las ordenanzas de la zona en que se encuentre incluida.

EN EL MOMENTO EN QUE SE PRODUZCA MODIFICACIÓN DE LA ACTIVIDAD ACTUALMENTE DESARROLLADA, LA INSTALACIÓN EXISTENTE QUEDARÁ DECLARADA, AUTOMÁTICAMENTE, **FUERA DE ORDENACIÓN**.

- 5.- Aquellas industrias que quedaran en situación de fuera de ordenación, por razón de su volumen y/o alturas, aunque no por el uso que las ocupa, se permitirá su normal desenvolvimiento, incluso renovaciones y ampliaciones (sin

sobrepasar la edificabilidad de la zona en que se encuentren ubicadas), siempre que no esté prevista su extinción en el plazo de quince años y que mantuviere el mismo uso existente a la entrada en vigor de las presentes Normas.

EN EL MOMENTO EN QUE SE PRODUZCA MODIFICACIÓN DE LA ACTIVIDAD ACTUALMENTE DESARROLLADA, LA EDIFICACIÓN EXISTENTE QUEDARÁ DECLARADA, AUTOMÁTICAMENTE, **FUERA DE ORDENACIÓN**.

- 6.- Las precedentes tolerancias no se considerarán "reservas de dispensación" en la obligatoriedad y ejecutoriedad de las Normas, sino, objetivamente, previstas de modo general en estas Normas para la preservación del patrimonio urbano, cualesquiera que sea su nueva circunstancia urbanística, sin perjuicio de que la nueva edificación prevista o su reedificación se haga en plena conformidad con el planeamiento vigente.

**ANEXO. - RESUMEN DE MEDIDAS CORRECTORAS Y
PLAN DE VIGILANCIA AMBIENTAL DEL
ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL**

**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO
MUNICIPAL DE HUERCAL DE ALMERÍA - ALMERÍA**

**ANEXO.- RESUMEN DE MEDIDAS CORRECTORAS Y PLAN DE VIGILANCIA
AMBIENTAL DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL**

A.1.- MEDIDAS CORRECTORAS

Las Medidas Correctoras generales a aplicar, son las recogidas en el Capítulo V del E.I.A. y se resumen en las siguientes:

A.1.A.- EN OBRAS DE URBANIZACIÓN:

- Se efectuaran riegos periódicos durante los movimientos de tierras para evitar la emisión de polvo a la atmósfera.
- La maquinaria propulsada por motores de combustión, estará dotada de silenciadores adecuados.
- Los residuos de las obras serán transportados a vertedero de inertes controlados.
- Se prestará especial atención a la aparición de restos arqueológicos.
- Las edificaciones cumplirán la Norma Sismoresistente vigente.
- En todas las obras que afecten a cauces, se delimitarán éstos con precisión, y si por necesidades de Proyecto fuese necesario ocuparlos total o parcialmente, con la concesión de los permisos pertinentes, se canalizarán y se dotarán de un buen sistema de drenaje.

A.1.B.- EN DETERMINADOS SECTORES Y UNIDADES DE EJECUCIÓN, SE REALIZARA:

- Estabilización de taludes.
- Encauzamiento del tramo final del Barranco del Cura.
- Encauzamiento y apertura al Andaráx de la Rambla de Rubiano.
- Elevación del muro que limita el cauce del Río Andaráx.
- Realización de Estudios Geotécnicos para determinar la cota de nivel portante entre 1 y 3 kp/cm², donde los materiales generen dudas sobre su

capacidad portante.

- Limitación de la altura de la edificación, en aquellos sectores donde se genere un fuerte impacto paisajístico.
- Protección rente a la sobreexplotación y a la contaminación del Acuífero Dentrítico de la Vega Baja del Andaráx.

A.1.C.- CON OBJETO DE AUMENTAR LA CALIDAD AMBIENTAL EN EL TÉRMINO MUNICIPAL, SE RECOMIENDA:

- Barrera vegetal que aisle el ferrocarril de las zonas urbanas.
- Repoblaciones forestales en los montes del término municipal con especies autóctonas.
- Restauración de relieves deteriorados.
- Aumento de la superficie destinada a zonas verdes en el interior de los núcleos urbanos.

A.2.- PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL

- Comprobación del cumplimiento de las Medidas Correctoras propuestas, y de las Ordenanzas y Normativas Urbanísticas, así como de la Normativa de Seguridad e Higiene en el Trabajo.
- Control de polvo, humo, vibraciones y vertidos.
- Medidas periódicas de ruidos por sonómetro en la vías principales, talleres y obras.
- Control de polvo por sensores piezométricos o cámaras de dispersión.
- Control de vertido de residuos sólidos y líquidos al terreno.
- Evitar encharcamientos y vertidos no controlados a calles, solares y cauces.
- Conservar en perfecto estado los sistemas de evacuación de aguas residuales, realizando inspecciones periódicas.
- Análisis frecuentes de los efluentes de la depuradora.
- Control y mantenimiento de las zonas ajardinadas.
- Control de la quema de residuos de origen vegetal.
- Limitación a 20 km/h de la velocidad de circulación en el interior de los sectores.

- Control de las edificaciones ilegales.
- Control de laderas con inestabilidad manifiesta.
- Control de transformaciones agrícolas, aterramiento de cauces, vertidos, instalaciones ganaderas, apertura de canteras, drenajes, apertura de caminos rurales, ...
- Control de vertederos ilegales.
- Cumplimiento de la Normativa referentes a la acampada libre.
- Cumplimiento de las Normas de Protección contra Incendios.